



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 15/04/2024 À 18:00

0491 - LA HETRAIE (0839.594.485)
AVENUE DEN DOORN, 1
1180 UCCLE

Lieu de l'assemblée : The Keys syndic - Bloc A - 4^{ème} étage
Chaussée de la Hulpe, 166
1170 Watermael-Boisfort

Procès verbal

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

21 copropriétaires sur 25 totalisant 931 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C7581 - Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT représentant 104 / 1 000 quotités
- C7582 - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 représentant 22 / 1 000 quotités
- C7583 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia représentant 46 / 1 000 quotités
- C7586 - Madame & Monsieur KOUDMANI représentant 35 / 1 000 quotités
- C7587 - Madame LAGAE Claudine représentant 41 / 1 000 quotités
- C7588 - Monsieur LEPRETRE Christophe représentant 41 / 1 000 quotités
- C7589 - Monsieur MAYNE Philippe représentant 44 / 1 000 quotités
- C7591 - Monsieur PIERART René représentant 43 / 1 000 quotités
- C7592 - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné représentant 48 / 1 000 quotités
- C7593 - Madame VAN CRAENEM Marleen représentant 44 / 1 000 quotités
- C7594 - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan représentant 36 / 1 000 quotités
- C7595 - Madame VERTONGEN Noémie représentant 43 / 1 000 quotités
- C7596 - Madame & Monsieur BERTON représentant 51 / 1 000 quotités
- C7597 - Madame CAMMAERT Laurence représentant 44 / 1 000 quotités
- C7598 - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina représentant 47 / 1 000 quotités
- C7600 - Madame DELMEE Justine représentant 34 / 1 000 quotités
- C7601 - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne représentant 35 / 1 000 quotités
- C7602 - Madame DERSON Isabelle représentant 36 / 1 000 quotités
- C7603 - Madame DE RUYVER Marie Ludivine représentant 40 / 1 000 quotités
- C7604 - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER représentant 47 / 1 000 quotités
- C7625 - Madame DU PARC Donatienne représentant 50 / 1 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

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

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité absolue | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame van VELSEN Corinne, 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 | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le syndic communique :

- Le syndic informe que nous avons reçu tardivement les documents de chez HASTON Consult ancien syndic.

Le conseil de copropriété communique :

4. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic a informé les copropriétaires que les comptes de l'exercice 2023 et le bilan au 31/12/2023 ont été établis par les soins de l'ancien syndic HASTON CONSULT SRL. Ces documents ont été transmis 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.optipro-delta.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 :

Madame CAMMAERT et Monsieur VAN HEES, n'a présenté son rapport de vérification des décomptes de charges du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les commissaires aux comptes, Madame CAMMAERT et Monsieur VAN HEES, ont signalé que les comptes n'ont pas pu être examinés par les vérificateurs aux comptes et seront examinés ultérieurement. Les remarques à propos des comptes seront soulevées par mail à Monsieur Alcantarra comptable de The Keys.

2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 15/04/2024.

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

- Le fonds de roulement actuel est de 11.000,00 €.
- Le fonds de réserve général s'élève à 38.365,92 €.

Les dépenses annuelles, excluant les frais privatifs, les dotations de fonds et les crédits provisions, se sont élevées à 53.058,09 €.

3. Situation des copropriétaires débiteurs

À la date du 12/04/2024, le montant dû par les copropriétaires s'élève à 48,031,49 €.

L'approbation des comptes 2023 n'a pas pu être soumise aux copropriétaires a été soumise au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité absolue | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. INFORMATION SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS.

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

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 1^{er} 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 BERTON/VAN HEES (10/2023) - Toiture- les infiltrations touchent Madame LAGAE appartement du dessous de chez Mme.Berton

Les copropriétaires demandent au syndic de faire un ou deux devis pour changer le revêtement de la terrasse du cinquième étage et les 4 terrasses à rue.

- Sinistre DERUYVER/VAN HEES/CHOPOVA - LEPETRE (03/2022) 4 ième F et 3ième F.

Les copropriétaires demandent au syndic un ou deux devis pour le remplacement de la décharge cuisine. Mme CHOPOVA personne à contacter.

- Sinistre DELMEE (12/2022)

Les copropriétaires demandent au syndic de contacter Madame PALOMBO afin de récupérer les devis de réparations.

- Sinistre DU PARC

Les copropriétaires demandent au syndic de faire revenir une autre société de détection pour trouver la cause du sinistre.

7. DÉTERMINATION DES IMPUTATIONS DES FRAIS (FRANCHISE / FRAIS DE DOSSIER).

Le syndic a proposé que la franchise légale et les frais engagés par le syndic pour le traitement d'un dossier sinistre soient supportés par le propriétaire du lot à l'origine du sinistre. Si l'origine est commune, le franchise et frais sont supportés par la copropriété en fonction des quotités.

En cas de franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété en fonction des quotités.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité des 4/5 | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RECOURS ENVERS UN LOCATAIRE RESPONSABLE. ABANDON DE RECOURS.

Le syndic explique qu'en présence d'un locataire responsable en cas de sinistre, sa Responsabilité doit être assurée. Le Syndic rappelle au propriétaire/bailleur l'importance de vérifier annuellement que son locataire est toujours bien assuré pour sa responsabilité locative. Le Syndic explique que pour éviter tout problème, il est possible d'acter une garantie complémentaire, Un abandon de Recours envers les locataires, au contrat INCENDIE de l'ACP.

Le contrat INCENDIE de l'ACP ne comprend pas un abandon de recours vis-à-vis des locataires. Dans le cas où l'ACP ne dispose pas de cette couverture, l'ACP peut ajouter cette couverture au contrat existant.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui | 0 | 0,00 % |
| | Non | 931 | 100,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | | | |
| Non | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

9. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024.

Le budget prévisionnel total des charges récurrentes s'élève à 53.058,09 € annuellement.

Trimestrielle : le fonds de roulement, actuellement et voté, est de 12.000,00 €, le syndic propose de le porter à 13.000,00 €. Pour garantir sa suffisance, le fonds de roulement doit couvrir 5/12° des charges de l'année. Le syndic enverra un courrier pour l'appel de fonds de roulement, réparti par quotité.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité absolue | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au vérificateur aux comptes, Monsieur VAN HEES et Madame CAMMAERT, pour les comptes de l'année 01/01/2023 au 31/12/2023.

L'assemblée générale invite à donner décharge au vérificateur aux comptes, à Monsieur VAN HEES et Madame CAMMAERT

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité absolue | Oui | 0 | 0,00 % |
| | Non | 931 | 100,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | | | |
| Non | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

11. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au conseil de copropriété composé de Monsieur FAYT, Monsieur LEPRETRE, et Monsieur VAN HEES, pour l'exercice de sa fonction du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité absolue | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au syndic, à savoir HASTON CONSULT SRL, pour les comptes et l'exercice de sa fonction du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité absolue | Oui | 0 | 0,00 % |
| | Non | 931 | 100,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | | | |
| Non | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

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

Les membres sortants rééligibles, dont Monsieur FAYT, Monsieur LEPRETRE et Monsieur VAN HEES, ont proposé leur candidature pour le conseil de copropriété.

La proposition de Monsieur FAYT, Monsieur LEPRETRE et Monsieur VAN HEES comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire a été soumise au vote des copropriétaires.

Les copropriétaires décident de donner mandat aux membres du conseil de copropriété pour toute décision de travaux allant jusqu'à un montant de 7.500,00€.

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité des 4/5 | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Les vérificateurs aux comptes sortants, mais rééligible, Madame CAMMAERT, Monsieur VAN HEES et Monsieur LEPRETRE, se sont proposés comme vérificateurs aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les candidatures de Madame CAMMAERT, Monsieur VAN HEES et Monsieur LEPRETRE comme vérificateurs aux comptes sont soumises au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité absolue | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Contractuellement et légalement, la mission du Syndic, représenté par The Keys Management SRL est renouvelable pour la gestion de la copropriété.

- Contrat signé le 12 janvier 2024.

Le point concernant le renouvellement du contrat du Syndic au même condition a été soumis aux votes des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité absolue | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. 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 : PRIVATIF
- Électricité des communs : TOTAL ENERGIES
- Gaz des communs : TOTAL ENERGIES
- Relevés répartiteurs : TECHEM
- Pompe : PUMP TECH
- Adoucisseur : EURODYNAMICS

- Jardinier : Philippe DELFOSSE
- Assurance de la copropriété : RC : Ag Insurance
- Assurance protection juridique : LEGAL VILLAGE
- Assurance habitation : AG Insurance
- Nettoyage : Monsieur MARC
- Curage : MMS Débouchage
- Porte de garage : VIPER
- Ascenseur : CHARLES
- Contrôle ascenseur : AIB-VINCOTTE
- Location Container : BRUXELLES - PROPLETE

17. INSCRIPTION AU CONTRAT CADRE ET MANDAT AU SYNDIC.

Le syndic propose de lui donner mandat afin de signer un contrat cadre pour des fournitures régulières telles que l'énergie, l'ascenseur, les extincteurs, etc. La décision d'accepter cette inscription signifie que le Syndic n'acceptera la convention groupée que si elle est plus avantageuse pour l'ensemble des copropriétés.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. 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.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES COMMUNS SUIVANT LE RGIE.

Pour assurer la conformité électrique des parties communes de l'immeuble, le syndic informe que le passage de la société CERTINERGIE pour l'établissement d'un rapport, avec un budget estimé à 245,00€ TTC.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

| | | | |
|------------------|---|-----|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui | 931 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 931 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT c/o Luc FAYT - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DELMEE Justine - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAUT Corinne - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan - Madame VAN CRAENEM Marleen - Monsieur et Madame FAYT - VERPOORT Luc - Jeannine - RG2 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame & Monsieur KOUDMANI - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur PIERART René - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame DU PARC Donatienne | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. TRAVAUX - PORTE DE GARAGE

Demande reportée de la précédente assemblée générale du 09/03/2023.

Le syndic informe avoir pris contact avec les 3 sociétés mises en concurrence en 2023 par l'ancien syndic.

La société PORTOMATIC offre au 15.04.2024 : 7.226,00 € HTVA avec une offre gratuite d'un service après-vente de deux ans (valeur : 720,00 €)

La société D'HOORE offre au 15.04.2024 : 5.785,00 € HTVA sans service de maintenance et garantie de 2 ans sur l'armature/porte + 5 ans sur la motorisation + 1 an sur la main d'oeuvre.

Décisions des copropriétaires :

À savoir que la porte de garage ne peut pas être changée sans l'accord de la résidence LA CHENAIE.

Le conseil de copropriété décidera du choix du devis pour le remplacement de la porte de garage.

21. COMMUNICATION SUR LES TRAVAUX DE RÉFECTION DES ÉTANCHÉITÉS ET DES BÉTONS DE SURFACE

Demande de Monsieur FAYT

Voir points 6 sinistre BERTON/LAGAE/VAN HEES

22. TRAVAUX DE FAÇADE

Demande de Monsieur FAYT

Le syndic a commencé les demandes de devis.

23. AFFECTATION ÉVENTUELLE - DEUX CAVES VIDE D'OCCUPATION

Demande de Monsieur FAYT.

Le syndic informe les copropriétaires qu'un certain Monsieur RUSINEK Jacques, est venu à la rencontre du syndic le 9 avril 2024 pour signaler qu'il est le propriétaire de la cave "D" au -1. Il désirait entreposer des affaires dans le réduit/cave "D", Il était fâché que cet emplacement ait été vidé de ses souvenirs.

Dans l'acte de base mis à jour en 2018, le réduit/cave "D" n'est rattaché à personne, ni aucun appartements ou garages dans l'immeuble.

Monsieur RUSINEK a la clé de la porte latéral allant vers les garages. Il a demandé un badge de l'entrée de l'immeuble au syndic ce que la gestionnaire à refuser puisque pour le syndic ce Monsieur RUSINEK n'est pas copropriétaire dans l'immeuble. Il désire que l'on prenne contacte avec lui pour qu'il puisse trouver un arrangement pécunier avec les copropriétaires.

Dans l'acte de base de 1973 page 17, il est mentionné "qu'il est interdit d'être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement" Il est aussi interdit de donner une cave en location...."

Les copropriétaires décident pour le réduit/cave "D" ce qui suit :

Les copropriétaires décident pour la réduit/cave "G" ce qui suit :

Décision des copropriétaires présents, les copropriétaires vont prendre contacte avec un avocat pour régler l'affectation des réduits/caves D et G.

24. RAFRAÎCHISSEMENT DU LOCAL À VÉLO.

Demande de Monsieur FAYT.

Les copropriétaires vont déblayer eux-mêmes le local à vélo. Et ce, avant la prochaine assemblée générale .

25. SUITE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES ASCENSEURS (SOCIÉTÉ ASCENSEUR CHARLES)

Demande de Monsieur FAYT

Le syndic va continuer à demander de terminer la rénovation de l'ascenseur.

26. INFILTRATION PAR LA TOITURE DANS LA CAGE D'ASCENSEUR

Demande de Monsieur FAYT.

Le syndic va demander un ou deux devis pour faire les réparations au-dessus de la cabine ascenseur.

27. REMPLACEMENT DU ROBINET D'EAU AU SOUS-SOL

Demande de Monsieur FAYT.

Le syndic vous remettra un prix pour le remplacement du robinet.

28. ETABLISSEMENT D'UN PROGRAMME DE PRIORITÉ DES TRAVAUX À EFFECTUER DANS L'IMMEUBLE.

Demande de Monsieur FAYT.

Le conseil de copropriété établira un calendrier de priorité de travaux à venir.

29. RÉSUMÉ DU RENDEZ-VOUS AVEC ARTS - ARCHITECTS MONSIEUR SAMPER

Le syndic informe les copropriétaires de la suite du rendez-vous avec Monsieur Rodriguez Samper architecte.

Il s'avère que Le problème d'infiltration d'eau dans le parking proviendrait de l'eau de pluie qui coule le long de la descente d'eaux pluviales des terrasses aux niveaux supérieurs et non d'un défaut d'étanchéité des travaux réalisés en 2023 au niveau des jardins.

Le syndic propose de faire une détection de l'infiltration par une société spécialisée dans ce domaine pour connaître la cause exacte par une société neutre.

Les copropriétaires décident de contacter leur assurance LEGAL VILLAGE via la protection juridique pour se retourner contre Monsieur RODRIGUEZ SAMPER.

30. TOUR DE TABLE

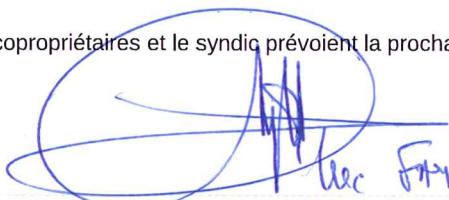
Madame T'KINT informe que la pompe de relevage est bruyante.

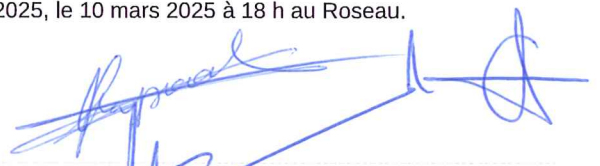
Les copropriétaires demandent que les appels de fonds de réserve et les appels de fonds de roulement séparés. Les copropriétaires voudraient payer mensuellement les charges sans frais supplémentaires.

31. FIXATION DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les copropriétaires et le syndic prévoient la prochaine date d'assemblée générale 2025, le 10 mars 2025 à 18 h au Roseau.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.


M. Fayt
Président


P. Lagar