



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 10/03/2025 À 18:00

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

Lieu de l'assemblée : Roseau
Rue du Roseau , 60
1180 Uccle

Procès verbal

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

20 copropriétaires sur 25 totalisant 896 / 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 Luc & J (5E - 2H) représentant 104 / 1 000 quotités
- C7582 - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) représentant 22 / 1 000 quotités
- C7583 - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia représentant 46 / 1 000 quotités
- C7586 - Madame KOUDMANI Hana 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
- 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 & Mélissa 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
- 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 LOCMARIA Donatienne représentant 50 / 1 000 quotités
- C7862 - Madame DE KEYZER Céline Muguette représentant 43 / 1 000 quotités
- C8105 - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian représentant 34 / 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	846	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	846	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame DERSON Isabelle - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur LEPRETRE Christophe - Madame LAGAE Claudine - Madame KOUDMANI Hana - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Héléne Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame PATCA Sandra, 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	846	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	846	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame DERSON Isabelle - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur LEPRETRE Christophe - Madame LAGAE Claudine - Madame KOUDMANI Hana - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Héléne Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le conseil de copropriété communique : Etonné du déroulement des différents points/travaux, notamment au niveau des délais. Rien de particulier ne s'est passé. Il y a un ressenti de manquement au niveau de la gestion. Le conseil espère que la situation évoluera pendant cette nouvelle année.

Le syndic communique, qu'il comprend les remarques concernant la gestion en 2024 par The Keys. Il explique le déroulement de la clôture de la comptabilité - au niveau des délais.

Il note l'amélioration à apporter au niveau de la communication entre le syndic et les copropriétaires/CDC.

4. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic a informé les copropriétaires que les comptes de l'exercice 2024 et le bilan au 31/12/2024 a été établis par ses soins. 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 :

M. VAN HEES, M. LEPRETRE et Mme. CAMMAERT, ont présenté leur rapport de vérification des décomptes de charges du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les commissaires aux comptes, ont signalé que les comptes sont conformes aux documents et décomptes produits au cours de la période mentionnée.

2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 10/03/2025.

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

- Le fonds de roulement actuel est de 11 000€.
- Le fonds de réserve général s'élève à 86 259€.

Les dépenses annuelles, excluant les frais privatifs, les dotations de fonds et les crédits provisions, se sont élevées à 44 937,20€.

3. Situation des copropriétaires débiteurs

À la date du 10/03/2025, le montant dû par les copropriétaires s'élève à 18 112€

L'approbation des comptes du 01/01/2024 au 31/12/2024 et du Bilan au 31/12/2024 été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	846	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	846	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame DERSON Isabelle - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur LEPRETRE Christophe - Madame LAGAE Claudine - Madame KOUDMANI Hana - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
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 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.

Madame DU PARC s'est présentée à l'assemblée générale à 18h55.

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

Comptablement, il y a beaucoup de sinistres ouverts. Le syndic propose qu'un rdv soit prit avec Monsieur Fayt (cdc et cac si présents) pour la vérification et la clôturer (ou suite à donner).

7. DÉCHARGE À DONNER AUX VÉRIFICATEURS AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024.

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge aux vérificateurs aux comptes, M. VAN HEES, M. LÉPRETRE et Mme. CAMMAERT, pour les comptes de l'année du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée générale invite à donner décharge aux vérificateurs aux comptes, M. VAN HEES, M. LÉPRETRE et Mme. CAMMAERT,

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LÉPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LÉPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naina Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2024 AU 31/12/2024.

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au conseil de copropriété composé de Monsieur FAYT, Monsieur VAN HEES et Monsieur LÉPRETRE, pour l'exercice de sa fonction du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LÉPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LÉPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naina Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2024 AU 31/12/2024.

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au syndic, à savoir The Keys Management, pour les comptes et l'exercice de sa fonction du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

Monsieur LEPRETRE a informé le syndic par mail qu'il souhaite se retirer du conseil car il ne peut se rendre disponible en journée (pour les différents rdv), ce qui lui semble indispensable pour le rôle de membre du conseil.

L'assemblée remercie Monsieur Leprière pour l'exercice de sa fonction.

Mme. CAMMAERT propose sa candidature.

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

Majorité des 4/5	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Les vérificateurs aux comptes sortant, mais rééligible, M. VAN HEES et Mme. CAMMAERT, se sont proposés comme vérificateurs aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Monsieur LEPRETRE a informé le syndic par mail qu'il souhaite se retirer du conseil car il ne peut se rendre disponible en journée (pour les différents rdv), ce qui lui semble indispensable pour le rôle de membre du conseil.

M. FAYT propose sa candidature.

La candidature de M. VAN HEES, M. FAYT et Mme. CAMMAERT comme vérificateur aux comptes a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. 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.

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

Majorité absolue	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE RÉGULIÈRE.

Contrats en cours :

Entretiens communs : Monsieur Marc

Location Conteneurs : Bruxelles propreté

Protection Juridique : Axa

Assurance Incendie : AG Insurance

Assurance RC CDC : AG Insurance

Entretiens Ascenseur : Liftinc (Vérifier + recevoir copie nouveau contrat + plaquettes dans ascenseur à jour (n° de tel urgence))

Contrôle Ascenseur : Vincotte

Entretiens Adoucisseurs : Eurodynamics (envoyer la fiche du système CO2 Eurodynamics vers tous les copropriétaires, à voir ensuite avec le CDC si appel d'offre pour éventuel changement)

Relevé compteur : Techem Caloribel

Eau : Vivaqua

Electricité : Total Energies

Pompe : Pump tech

Jardinier : Philippe Delfosse

Porte garage : Viper

14. 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	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguet - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



15. PROPOSITION DE CHANGEMENT DU CONTRAT D'ENTRETIENS DES ABORDS (JARDINAGE)

L'assemblée décide de travailler avec Monsieur Frédéric (Babacar SPRL) - voir offre annexée - pour 2 passages par an.

Prévenir Mme. Cammaert et Mme. Du Parc + le CDC du 1er passage du jardinier.

Majorité des 2/3	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Mugette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marieleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX MISE EN CONFORMITÉ ELECTRIQUE SUITE AU RAPPORT CERTINERGIE - PRÉSENTATION.

Certinergie a été mandaté pour une analyse de l'installation électrique.

L'expert a conclu que l'installation électrique n'était pas conforme cfr. rapport joint.

Différentes offres ont été demandées.

17. TRAVAUX MISE EN CONFORMITÉ ELECTRIQUE CHOIX DE LA SOCIÉTÉ - DEVIS

Le syndic a proposé à l'assemblée générale de donner mandat au conseil de copropriété dans un budget maximum de 7 000€HTVA pour le choix de la société.

Le devis de Milc sera réadapté aux quantités exactes.

Un troisième devis sera demandé par le syndic.

Le cdc prendra position par rapport aux 3 devis.

Le poste concernant l'éclairage de secours sera rediscuté postérieurement.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. TRAVAUX MISE EN CONFORMITÉ ELECTRIQUE : MANDAT AU SYNDIC POUR LA SIGNATURE DU BON DE COMMANDE.

La copropriété a soumis au vote la proposition de mandater le syndic pour la signature du bon de commande. Toutefois, en cas de désaccord de la copropriété, le conseil de copropriété sera mandaté par défaut pour signer le bon de commande.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. TRAVAUX MISE EN CONFORMITÉ ELECTRIQUE : FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic a proposé à l'assemblée générale de financer les travaux via le fonds de réserve. Toutefois, en cas de désaccord de la copropriété, les travaux seront financés par les charges récurrentes via le fonds de roulement.

La proposition de financer les travaux via le fonds de réserve a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	896	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	896	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame & Monsieur BERTON - Madame CAMMAERT Laurence - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame DERSON Isabelle - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DU PARC LOCMARIA Donatienne - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Madame KOUDMANI Hana - Madame LAGAE Claudine - Monsieur LEPRETRE Christophe - Monsieur MAYNE Philippe - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. TRAVAUX DE RÉFECTION D'ÉTANCHÉITÉ DES TERRASSES - PRÉSENTATION.

La terrasse du 5ème étage de Mme. Berton, cause des infiltrations à différents endroits dans l'appartement de Mme. Lagae et M. Van Hees.

Des réparations ayant déjà été effectuées et ne pouvant plus garantir l'étanchéité de la terrasse, il a été conseillé une réfection complète de celle-ci.

Un devis a été demandé à Milc Company et à l'Equipe BIVA.

21. TRAVAUX DE RÉFECTION D'ÉTANCHÉITÉ DES TERRASSES: CHOIX DE LA SOCIÉTÉ - DEVIS

L'assemblée demande de réadapter les offres en tenant compte de : postes détaillés, nouveau revêtement supportera les dalles actuelles? Quel est le réel intérêt à isoler ? Délais ?

Une troisième offre est à demander.

Mme. DU PARC quitte l'assemblée à 19h49.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du prestataire une fois que les offres seront mises à jour et comparables.

Le conseil se réunira avec les propriétaires pour discuter des offres et prendre position.

Le choix de la société sera communiquée au syndic pour la bonne suite.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	846	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	846	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame DERSON Isabelle - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur LEPRETRE Christophe - Madame LAGAE Claudine - Madame KOUDMANI Hana - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Héléne Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. TRAVAUX DE RÉFECTION D'ÉTANCHÉITÉ DES TERRASSES : MANDAT AU SYNDIC POUR LA SIGNATURE DU BON DE COMMANDE.

La copropriété a soumis au vote la proposition de mandater le syndic pour la signature du bon de commande. Toutefois, en cas de désaccord de la copropriété, le conseil de copropriété sera mandaté par défaut pour signer le bon de commande.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	846	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	846	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame DERSON Isabelle - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur LEPRETRE Christophe - Madame LAGAE Claudine - Madame KOUDMANI Hana - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Héléne Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. TRAVAUX DE RÉFECTION D'ÉTANCHÉITÉ DES TERRASSES : FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic a proposé à l'assemblée générale de financer les travaux via le fonds de réserve. Toutefois, en cas de désaccord de la copropriété, les travaux seront financés par les charges récurrentes via le fonds de roulement.

La proposition de financer les travaux via le fonds de réserve a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	846	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	846	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame DERSON Isabelle - Madame CHOPOVA - LÉPRETRE Pavlina - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur LÉPRETRE Christophe - Madame LAGAE Claudine - Madame KOUDMANI Hana - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024/2025

Le budget prévisionnel total des charges récurrentes s'élève à 47 585€ annuellement.

Comptabilité Annuelle : Les dernières provisions de charges volées étaient de 13 000€ par trimestre, réparties par quotité.

Le syndic propose de chiffrer la provision de charges à 12 000€ par trimestre, répartie par quotité, avec un envoi trimestriel de courriers pour l'appel de provision de charges.

L'assemblée générale, décide de garder les provisions de charges à 13 000€ trimestriellement pour le bon roulement de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	846	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	846	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame DERSON Isabelle - Madame CHOPOVA - LÉPRETRE Pavlina - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur LÉPRETRE Christophe - Madame LAGAE Claudine - Madame KOUDMANI Hana - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. 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, soit 2 379.23€. 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 8 000€ par trimestre ont été réalisés, et le fonds de réserve actuel s'élève à 86 259€.

Le syndic propose la mise en place d'appels de fonds de réserve d'un montant de 8 000€ par trimestre, répartis par quotité et envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 4/5	Oui	846	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	846	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine - Madame DERSON Isabelle - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame VERTONGEN Noémie - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - Monsieur LEPRETRE Christophe - Madame LAGAE Claudine - Madame KOUDMANI Hana - Madame & Monsieur GHANEM Cyril & Felicia - Monsieur et Madame FAYT Luc (RG2) - Madame & Monsieur LEFEBVRE - BERTHOLET Robin & Naïna Hélène Marie Christian		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. TOUR DE TABLE

- M. Lefebve demande l'avis pour déposer un stock de bois dans le fond de l'allée du parking en attendant de le monter. L'assemblée n'a rien à objecter.

- M. Lefebve signale que la porte sur le côté de l'allée du garage, n'est pas en très bon état. Le syndic demandera offre pour le changement de la porte en gardant le même cylindre.

27. INFORMATION SUR LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Afin de permettre aux copropriétaires de prendre leurs dispositions à temps, le syndic propose de tenir la prochaine Assemblée générale ordinaire le mercredi 11 mars 2026 à 15h00 chez The Keys.

Aucun vote n'est mentionné, car il s'agit d'une information relative qui pourrait venir à être modifiée en fonction d'impératifs urgents du syndic.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:12.

Le Président
Monsieur et Madame FAYT
Luc (RG2)

Le Secrétaire
Madame PATCA Sandra