



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 24/03/2026 À 16:00

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

Lieu de l'assemblée : Chaussée de La Hulpe 166
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.

15 copropriétaires sur 24 totalisant 679 / 1 000 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 :

- C7581 - Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) représentant 108 / 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
- 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
- C7596 - Madame & Monsieur BERTON représentant 51 / 1 000 quotités
- C7597 - Madame CAMMAERT Laurence représentant 44 / 1 000 quotités
- C7602 - Madame DERSON Isabelle représentant 36 / 1 000 quotités
- C7604 - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER représentant 47 / 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

Ne sont ni présents ou représentés :

- C7585 - Madame & Monsieur KOLINS représentant 2 / 1 000 quotités
- C7588 - Monsieur LEPRETRE Christophe représentant 41 / 1 000 quotités
- C7590 - Madame & Monsieur PALOMBO Patricia & Luc représentant 24 / 1 000 quotités
- C7595 - Madame VERTONGEN Noémie représentant 43 / 1 000 quotités
- C7598 - Madame CHOPOVA - LEPRETRE Pavlina représentant 47 / 1 000 quotités
- C7599 - Madame & Monsieur DA SILVA représentant 39 / 1 000 quotités
- C7601 - SRL CABINET DENTAIRE DE THIBAULT Corinne représentant 35 / 1 000 quotités
- C7603 - Madame DE RUYVER Marie-Ludivine représentant 40 / 1 000 quotités
- C7625 - Madame DU PARC LOCMARIA Jehanne représentant 50 / 1 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

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

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Conformément aux dispositions légales, un secrétaire doit être désigné pour la tenue de l'assemblée générale.

Madame Tulin BALCIK, représentant le syndic **The Keys Management SRL**, propose d'exercer la fonction de secrétaire de séance et d'assurer la rédaction du procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale.

Le point est soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

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

- Le changement de gestionnaire, intervenu à plusieurs reprises, a entraîné un ralentissement dans la gestion de la copropriété et une charge de travail accrue pour certains copropriétaires.
- Des remarques sont formulées concernant les honoraires du syndic, certains copropriétaires s'interrogeant sur leur justification, notamment lorsque les démarches sont initiées par les copropriétaires eux-mêmes.
- Il est également signalé qu'un entrepreneur n'a été payé qu'une semaine après l'exécution de son intervention, ce délai étant jugé anormalement long.
- Il est constaté que certaines prises du rez-de-chaussée sont alimentées sur les communs ; un devis doit être sollicité afin de régulariser la situation.

4. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic a informé les copropriétaires que les comptes de l'exercice 2025 et le bilan au 31/12/2025 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.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 indiquent qu'ils ne sont pas en mesure de valider les comptes à ce stade, certaines questions restant en suspens. Dès réception des réponses attendues, ils procéderont à la validation des comptes, laquelle sera confirmée par e-mail.

2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 31/12/2025.

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

- Le fonds de roulement au 31/12/2025 est de 11 000 €.
- Le fonds de réserve général s'élève à 73 093.43 €.

Les dépenses annuelles, excluant les frais privatifs, les dotations de fonds et les crédits provisions, se sont élevées à 50 091.24 €.

3. Situation des copropriétaires débiteurs

À la date du 31/12/2025, le montant dû par les copropriétaires s'élève à 294.64 €.

Le fonds du roulement à la date du 31/12/2025 était de 11.000€, pour rappel le montant doit correspondre à 5/12e des charges il est donc insuffisant, le syndic propose de le porter à 20.871,35€ Soit une augmentation de 9.871,35€

Les copropriétaires valident les comptes de l'exercice 2025 ainsi que le bilan arrêté au 31/12/2025, de même que l'augmentation du fonds de roulement (appel de fonds en 4 tranches de 9.871,35 €).

Cette approbation est toutefois accordée sous réserve de la réception des réponses aux questions encore en suspens.

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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 est précisé qu'il n'existe actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative de la copropriété, ni à son encontre.

L'assemblée générale prend acte de cette information.

6. INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DES SINISTRES EN COURS

Suivi des sinistres :

- 499601 – BASAN RDC (gml) : Sinistre survenu à Noël, infiltration dans l'ascenseur. **Clôturé.**
- 499602 – DDE – Fayt Luc (31/10/2023, gml) : **Clôturé.**
- 499603 – Infiltration d'eau (01/03/2022, M. Van Hees / tuyau communs M. Berton) : **En cours.**
- 499604 – DDE Luc Fayt (13/05/2024) : Infiltration par toiture. **Clôturé.**
- 499605 – DDE Lagae/Berton : Infiltration par terrasse. Travaux terrasse réalisés par VSolutions. **Devis de remise en état à prévoir** ; la gestionnaire proposera une société pour les travaux. **En cours.**
- 499606 – DDE cage ascenseur (2024) : Fuite dans la cage d'ascenseur. **Clôturé.**
- 499608 – M. Fayt – Toiture / chambre (2024) : Réparé et en ordre. **Clôturé.**

Expertises en cours :

- 14/09/2023 – Appartement n°1, rez-de-chaussée à droite : Infiltration baignoire. Expertise réalisée et PV signé par Monsieur Amaury CHOPIN. Indemnités versées uniquement au nom de Mme Tkint. **La gestionnaire va vérifier.**
- Sinistre Mme Berton / cabinet médical et Mme Cammaert : L'expert est passé la semaine dernière. **En cours.**

7. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2026.

Le syndic présente le budget prévisionnel des charges récurrentes pour l'exercice 2026, lequel s'élève à un montant total annuel de 52.094,89 €.

Comptabilité Annuelle :

Les dernières provisions de charges votées s'élevaient à 11.000,00€ par trimestre, réparties entre les copropriétaires au prorata des quotités.

Le syndic propose de fixer la nouvelle provision trimestrielle à 13.000,00 €, répartie par quotité, avec un appel trimestriel des provisions de charges.

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

8. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/01/2025 AU 31/12/2025.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'octroi de la **décharge aux vérificateurs aux comptes**, Monsieur VAN HEES et Madame CAMMAERT, pour la mission exercée dans le cadre du contrôle des comptes relatifs à l'exercice allant du **01/01/2025 au 31/12/2025**.

Après examen des comptes et du rapport des vérificateurs aux comptes, l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur l'octroi de cette décharge.

Le point est soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

9. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2025 AU 31/12/2025.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'octroi de la **décharge au Conseil de copropriété**, pour l'exercice de sa mission durant la période allant du **01/01/2025 au 31/12/2025**.

Le Conseil de copropriété était composé de Monsieur FAYT, Monsieur VAN HEES et Madame CAMMAERT.

Après examen des informations communiquées et des interventions réalisées par le Conseil de copropriété au cours de l'exercice écoulé, l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur l'octroi de cette décharge.

Le point est soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

10. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2025 AU 31/12/2025.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'octroi de la **décharge au syndic**, à savoir **The Keys Management SRL**, pour les **comptes** et pour **l'exercice de sa mission** durant la période allant du **01/01/2025 au 31/12/2025**.

Après examen des comptes, des rapports présentés et des informations communiquées à l'assemblée générale, celle-ci est appelée à se prononcer sur l'octroi de cette décharge.

Le point est soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

11. CONSTITUTION ET ATTRIBUTION DES MANDATS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2026 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale procède à la **constitution du Conseil de copropriété** pour la période allant de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les membres sortants, **rééligibles**, dont notamment Monsieur FAYT, Monsieur VAN HEES et Madame CAMMAERT, ont présenté leur candidature pour un nouveau mandat.

Les candidatures suivantes sont proposées Monsieur FAY, Monsieur VAN HEES et Madame CAMMAERT.

La désignation de Monsieur FAYT, Monsieur VAN HEES et Madame CAMMAERT en qualité de **membres du Conseil de copropriété**, pour la durée précitée, est soumise au vote des copropriétaires.

L'Assemblée donne mandat au Conseil de copropriété pour décider et faire exécuter les travaux dont le montant ne dépasse pas 7.500 € HTVA.

Majorité des 4/5	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

12. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2026.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'**attribution du mandat de vérificateur aux comptes** pour l'exercice allant du **2026**.

La candidature de Monsieur VAN HEES et Madame BERTELET en qualité de vérificatrices aux comptes est soumise au vote des copropriétaires.

BERTHOLET

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

13. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DU SYNDIC POUR L'ANNÉE 2026.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le **renouvellement du contrat du syndic**, représenté par **The Keys Management SRL**, pour la gestion de la copropriété pour la période **2026**, conformément aux dispositions contractuelles et légales en vigueur.

Il est proposé de renouveler le contrat du syndic **aux mêmes conditions** que celles actuellement en vigueur, telles que reprises dans le contrat existant.

Cf les remarques du point 3.

Le point relatif au renouvellement du contrat du syndic est soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

14. 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

Relevé compteur : Techem Caloribel

Eau : Vivaqua

Electricité : Total Energies

Pompe : Pump tech

Jardinier : ~~Philippe Delfosse~~

Porte garage : ~~Viper~~

Monsieur Fayt propose de ne plus faire appel à la société PUMP TECH et de la remplacer par la société E-TECH ; la gestionnaire sollicitera deux devis complémentaires pour comparaison et soumission au conseil.

VIPER : le moteur de la porte de garage est hors service, mais la porte est en bon état. Seul le moteur doit être remplacé. Deux devis ont déjà été reçus et le choix sera discuté avec les membres du conseil.

15. CHANGEMENT DE FOURNISSEUR RÉGULIER – MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le syndic expose que, afin de conserver en permanence les **meilleures conditions tarifaires et contractuelles** pour les fournitures régulières de la copropriété, il peut être opportun de procéder à un **changement de fournisseur en cours d'exercice**.

Le syndic propose dès lors à l'assemblée générale d'**octroyer un mandat au Conseil de copropriété** afin de **valider un changement de fournisseur régulier**, étant précisé que ce mandat :

- est **limité à l'exercice 2026-2027** ;
- ne peut porter que sur des **fournitures régulières existantes** ;
- ne peut être exercé que si le changement est **financièrement et contractuellement plus avantageux** pour la copropriété ;
- n'entraîne **aucune modification substantielle** des obligations de la copropriété sans décision ultérieure de l'assemblée générale.

Le point est soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

16. MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES CONFORMÉMENT AU RGIE.

Les travaux ont été réalisés et les parties communes sont désormais conformes.

Majorité des 2/3	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

17. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - PROPOSITION NOUVEAU CONTRAT DE JARDINAGE.

Les copropriétaires estiment que les jardiniers précédents n'étaient pas compétents. Monsieur Van Hees propose le devis de la société BARDAX BROTHERS, accepté pour un test d'un an au montant de 854,40 €, comprenant deux passages annuels.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

18. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - PROPOSITION CHANGEMENT PORTE DESCENTE DE GARAGE.

Porte des caves au niveau de la descente de garages : un devis a été reçu de HABIHOME, et un second devis de VSOLUTIONS est attendu afin de permettre une comparaison et une discussion des options. Il faudra notamment envisager de combler les 10 cm pour égaliser et, si nécessaire, recimenter selon la proposition des entreprises. Le financement sera assuré via le fonds de réserve.

L'Assemblée donne mandat aux membres du Conseil pour ce point, qui a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

19. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - ÉVALUATION DU SYNDIC.

cf le point 3.

20. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - ÉTAT DES TRAVAUX RÉALISER EN 2025-26.

Les travaux réalisés à ce jour comprennent la remise en état de l'installation électrique et la réparation de la terrasse.

Les interventions concernant les pompes ainsi que le remplacement du moteur de la porte de garage sont en cours.

Pour les travaux futurs, il est prévu d'isoler le toit et d'installer des panneaux photovoltaïques. Le syndic prendra contact avec WATTMATTERS et d'autres sociétés afin de recueillir des propositions et d'en discuter. Ce point sera repris lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

21. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - PORTE DE GARAGE.

Le remplacement du moteur de la porte de garage est en attente de réception d'un second devis. Le choix sera évalué par les membres du conseil.

22. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - CONDUIT DE CHEMINÉE.

Contexte?: Certains appartements disposent d'un foyer à feu ouvert ou d'un poêle à bois, mais certains sont bouchés ou n'ont pas été utilisés depuis plusieurs années. L'article 7 de la première annexe de l'acte de copropriété précise que le conduit central de cheminées est une partie commune. Les conduits de dérivation, même à usage exclusif, peuvent également être considérés comme communs.

Situation actuelle?: Les frais de ramonage sont actuellement répartis uniquement entre les propriétaires ayant déclaré un foyer fonctionnel, selon la pratique de l'ancienne gestion.

Proposition pour l'Assemblée?: Deux options seront mises au vote?:

1. ~~Maintenir la pratique actuelle?~~ seuls les propriétaires disposant d'un foyer fonctionnel participent aux frais de ramonage. ✓
2. Répartir les frais sur tous les copropriétaires?: considérant le conduit central comme partie commune, tous participent aux frais, même sans foyer actif.

Décision à prendre?: L'Assemblée tranchera la répartition des frais pour l'avenir.

Décision :

- Tous les propriétaires disposant d'une cheminée, même non utilisée, participeront aux frais de ramonage. *sauf si cadavre.*
- Le syndic contactera la société **KACHELS VAN DEN BERGE** pour effectuer le ramonage.
- Ce ramonage est obligatoire pour le recensement des conduits auprès de l'assurance.
- La combustion lente est interdite dans la copropriété et doit être respectée.

Ce point est soumis au vote des copropriétaires :

	Oui	679	100,00 %
Majorité des 2/3	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
	Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguet - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

JB *#*

23. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - NETTOYAGE DES ÉVACUATIONS D'EAU

- **DEVIS de la société MEYAL GROUP**
- **Devis accepté** : DEVIS N° 2026/011 pour le curage des réseaux d'eaux usées enterrés et aériens, comprenant les chambres de visite et sterpputs aux niveaux -1 et -2. **Montant TTC : 1.669,50 €.**
- **Remarques importantes** :
 - Tous les accès aux caves et aux techniques doivent être dégagés.
 - Les emplacements indiqués dans le parking doivent être libérés.
 - Le bâtiment étant équipé de pompes de relevage, la société en charge de leur maintenance doit être présente lors de l'intervention pour éviter tout problème.
- **Travaux complémentaires** : un devis supplémentaire sera demandé et présenté au conseil pour la coordination avec la maintenance des pompes de relevage.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - ÉTAT POMPE À EAU

Nous en avons discuté au point précédent.

25. DEMANDE FAITE PAR MR VAN HEES - ATTRIBUTION CAVE

Deux locaux actuellement vides, initialement prévus pour le local poubelle et la chaufferie mais non utilisés, pourraient être valorisés.

M. FAYT propose l'achat du local poubelle. La gestionnaire effectuera les recherches nécessaires pour déterminer la faisabilité juridique d'une location ou d'une vente de ces locaux.

26. DEMANDE FAITE PAR MR FAYT - SOUHAIT D'UTILISER OU DE LOUER LE LOCAL ADJACENT AUX BOXES

cf point 25.

27. DEMANDE FAITE PAR MR FAYT - REMPLACEMENT DE LA PORTE DONNANT SUR L'ALLÉE DU PARKING.

Nous en avons discuté précédemment.

28. DEMANDE FAITE PAR MR FAYT - COUVRE-MURS (TOITURES / TERRASSES 4E-5E) : JOINTS ANCIENS NÉCESSITANT RÉNOVATION, INFILTRATIONS CONSTATÉES.

Le syndic présente à l'Assemblée le devis de la société **ATOUCORDES sprl** (DEV2025-474) pour des travaux de réparation des façades, de l'escalier du perron et des couvre-murs, comprenant?:

- **Escalier du perron?:** remplacement des joints entre pierres bleues, nettoyage et pose de nouveaux joints en mortier hydrofuge – **750 € TTC**
- **Façade latérale droite?:** remplacement des joints de maçonnerie et joints souples, travaux en technique alpine – **1.495 € TTC**
- **Façade avant mitoyen gauche?:** enlèvement de végétation et remplacement des joints défailants – **760 € TTC**
- **Couvre-murs 4e et 5e étages?:** remplacement des joints souples, nettoyage et pose de mastic polyuréthane – **3.150 € TTC**

Total TTC?: 6.524,30 €

Le financement sera effectué via le **fonds de réserve**.

Le devis a été soumis au vote des copropriétaires et **accepté**.

Majorité des 2/3	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

29. DEMANDE FAITE PAR MR FAYT - CIMENTAGE FAÇADE.

cf le point 28.

30. COMPTES ET FONDS DE ROULEMENT – PROPOSITION DE RÉGULARISATION.

Nettoyage des comptes

Lors de cette Assemblée Générale, il est proposé de procéder au nettoyage des comptes?:

- **410001 – Ancien propriétaire (Flausch) ?**: vérifier le contrat AXA afin de déterminer si le montant peut être récupéré.
- **417 – Créances douteuses?**: régularisation via le **fonds de réserve**.
- **499 – Divers?**: montant à transférer dans le **fonds de réserve**.

Ce point est soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

31. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic informe l'assemblée générale des dispositions légales applicables depuis **juin 2018**, lesquelles prévoient que le fonds de réserve doit représenter **au minimum 5 % des dépenses annuelles** de la copropriété sauf décision contraire prise à la **majorité des 4/5 des voix**.

Pour l'exercice **2025**, des appels de fonds de réserve d'un montant de **8.000,00 € par trimestre** ont été réalisés.

À ce jour, le fonds de réserve s'élève à **75 565.53 €**.

Le syndic propose de procéder, pour l'année à venir, à des **appels de fonds de réserve** pour un montant de **4.000,00 €** par trimestre, répartis **au prorata des quotités** et appelés **trimestriellement** auprès des copropriétaires.

Le point est soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 4/5	Oui	679	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	679	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame & Monsieur FAYT - VERPOORT Luc & J (5E - 2H) - Madame DE KEYZER Céline Muguette - Madame & Monsieur DONA - DEKEYSER - Madame DERSON Isabelle - Madame CAMMAERT Laurence - Madame & Monsieur BERTON - Madame & Monsieur VAN HEES - DEAR Gaëtan & Mélissa - Madame VAN CRAENEM Marleen - Madame T'KINT DE ROODENBEKE Marie Daphné - Monsieur MAYNE Philippe - 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.

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

Afin de permettre aux copropriétaires de prendre leurs dispositions en temps utile, le syndic informe l'assemblée générale de son intention d'organiser la prochaine **Assemblée Générale Ordinaire le mardi 9 mars 2027 à 14h au ROSEAU (Rue du Roseau 60 à 1180 Uccle)**.

Il est précisé que cette date est communiquée à titre **indicatif** et qu'elle pourra, le cas échéant, être modifiée en fonction d'**impératifs organisationnels ou légaux**, sans préjudice du respect des délais légaux de convocation.

Avant l'Assemblée Générale, les membres du conseil et le syndic se réuniront afin de discuter des points à mettre à l'ordre jour **le jeudi 11 février 2027 - à 14h30 - au 5e étage chez Monsieur FAYT**.

L'assemblée générale prend acte de cette information.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:30.

Le Président

Madame & Monsieur VAN
HEES - DEAR Gaëtan &
Mélissa

Le Secrétaire

Madame BALCIK Tulin

