



THE KEYS

REAL ESTATE

LUC DE PUTTER SRL
 Chaussée de La Hulpe 166
 Glaverbel Building
 1170 Watermael-Boitsfort
 Tél. : 02/852.71.56
 Numéro BCE : BE 0423.729.850
 N° I.P.L. : 511.266

Watermael-Boitsfort, le 23 février 2022

SAN DOMINGO (N. Entr. : 0840 375 732)
AVENUE DE JUILLET 29
1200 Woluwe-Saint-Lambert
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 23 Février 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	4	sur 8	50.00 %	506.00
Copropriétaires représentés	1	sur 8	12.50 %	142.00
Copropriétaires absents	3	sur 8	37.50 %	352.00
Totaux	8	sur 8	100.00 %	1000.000
AG valide en participants	5		62.50 %	
AG valide en quotités	648.00		64.80 %	

Le 23 Février 2022 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Désignation du président de séance

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

1. Désignation du président de séance	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

[Signature]
 1

2. Désignation du secrétaire de séance

Monsieur Thomas KARAM pour le syndic « Luc de Putter SRL » propose sa candidature.

La proposition est soumise aux votes :

2. Désignation du secrétaire de séance	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

3. Présentation du syndic The Keys Management et Rapport du conseil de copropriété sur l'année écoulée

Présentation du syndic The Keys Management SRL :

Monsieur De Putter a remis sa société aux administrateur de la société The Keys Management SRL, une équipe jeune et dynamique composée des deux associés gérants, Amaury Chopin et Adrian Thorp, ainsi que d'une team de gestionnaires et comptables de formation.

La société The Keys Management est présente sur le marché Bruxellois depuis presque 10 ans et compte une équipe de 18 gestionnaires et comptables.

Face à un métier qui se complexifie, The Keys Management vous proposera des outils moderne facilitant la gestion de votre copropriété :

L'utilisation de programme qui permettra:

- via un mot de pass et login personel de vous connecter à votre espace personnel qui reprendra l'ensemble de votre décompte de charge individuel. Mais aussi, tout les documents se rapportant à votre copropriété ; acte de base, PV d'AG, PV de travaux....

- de mutualiser certains services tel que la comptabilité, la négociation des contrats avec les fournisseurs et prestataires de service, la gestion des contrats assurance.

- répondre efficacement aux nouvelles lois et législations sur la copropriété



4. Examen et Approbation des comptes et du bilan du 01/07/2020 au 30/06/2021 - Rapport du commissaire aux comptes

Les comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 et le bilan au 30/06/2021 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont transmis annuellement à tous les copropriétaires.

L'envoi comprenait les documents suivants :

- relevé des dépenses ;
- facture individuelle ;

Le syndic signale que l'ensemble des documents comptables seront consultables sur la plateforme en ligne de The Keys https://www.thekeys.be/mysyndic/syndic_online/#!/ avec le nom d'utilisateur et mot de passe présent sur leur facture. D'autre part, propriétaire qui le souhaite peut venir consulter les comptes en prenant un rendez-vous.

1. Rapport des commissaires aux comptes.

Monsieur VEREERSTRAETEN a procédé à la vérification des décomptes de charges du 01/07/2020 au 30/06/2021. Il n'a constaté aucune anomalie dans les pièces qui lui ont été transmises: relevé des dépenses, factures d'achats, bilan au 30/06/2021, balance des fournisseurs, balance des propriétaires, extraits de comptes bancaires. Dès lors, Monsieur VEREERSTRAETEN propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Monsieur VEREERSTRAETEN signale que les comptes sont conformes aux documents et décomptes produits.

2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 30/06/2021.

Le Syndic communique les informations suivantes :

Le fonds de roulement au 30/06/2021 est de 2500,00 € et est suffisant au regard des dépenses périodiques actuelles de l'immeuble.

Le fonds de réserve général au 30/06/2021 est de 17.000,00 €

Les dépenses annuelles se sont élevées à 29.098,98 € hors frais privatifs, dotations de fonds et crédit provisions.

3. Situation des copropriétaires débiteurs

A la date du 01/02/2022, le montant dû par les copropriétaires est de 3116,61€.

Rappel de la procédure de recouvrement (votée lors de l'AG du 08 octobre 2020) :

Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redevable pour frais administratifs. En cas de non-paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifée à 1 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance).

4. Fournisseurs actuels.

En application des dispositions légales, le syndic présente ci-dessous la liste des fournisseurs réguliers.

- Fourniture d'électricité :

Dans le cadre d'une convention groupe et d'une négociation annuelle collective, c'est la société TOTAL (LAMPIRIS) qui propose toujours des conditions de prix les plus intéressantes (énergie verte).

- Mazout chauffage :

C'est toujours le fournisseur ESSO (COMFORT ENERGY) qui est resté le fournisseur de la Copropriété. Dans le cadre de la convention groupe exclusive à la sprl LUC DE PUTTER, la Copropriété bénéficie d'une remise de 0,0495 € soit 49,50 € /m3.

- Contrat relatif à l'entretien des espaces verts :

La Copropriété est liée avec la firme PRO-ARBO pour l'entretien de ses espaces verts.

- Assurances de la Copropriété :

L'immeuble est assuré auprès de AXA et son courtier est le bureau AGESIM.

- Contrats relatifs à l'ascenseur :

La maintenance de l'ascenseur est assurée par la firme KONE.

Le contrôle légal de l'appareil par un organisme de contrôle indépendant est assuré par SOCOTEC.

- Contrat relatif aux installations de chauffage

La maintenance des installations de chauffage est assurée par la firme MIRATHERM.

- Contrat relatif à l'entretien des parties communes :

C'est la société FACE-ART qui assure le nettoyage des parties communes.

Actuellement la société de nettoyage effectue par semaine, deux passages pour les poubelles, un passage pour le nettoyage des communs et un passage pour le nettoyage du hall d'entrée.

Prix mensuel : 410.61 € TTC au 01/01/2022

L'option 1 proposée par FACE-ART comprend par semaine, deux passages pour les poubelles. Et nettoyage complet des communs toutes les deux semaines.

Prix mensuel : 253.50 € HTVA (21%) soit 306.74 € TVAC

(Contre 410.61 € TVAC actuellement au 01/01/2022, différence de -103.87 €)

L'option 1 a été retenue.

La mise à jour prend effet le 01/02/2022.

- Entretien égouts :

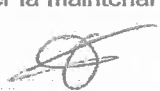
Le curage du réseau des égouts de l'immeuble est assuré par la société KARKAN.

Rappel : Interdiction pour les occupants de jeter des lingettes (même typées « biodégradables ») dans les WC.

- Contrat relatif à l'entretien des extincteurs :

La maintenance du matériel anti-incendie est assurée par SICLI.

L'ensemble des copropriétaires présents et représentés sont d'accord de résilier le contrat avec SICLI pour donner la maintenance à la société HELPFIRE.



- Interventions ponctuelles :

Les plomberies SANISAR intervient en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie.

Les sociétés ARDES et ELECTRICA interviennent pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble (et parlophonie).

Les sociétés CLABOTS interviennent pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

La société CACI Security pour les badges de la porte d'entrée.

- Contrat de fourniture d'eau :

La Copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles-Capitale à savoir l'IBDE (VIVAQUA-HYDROBRU) qui applique sa tarification solidaire.

L'approbation des comptes du 01/07/2020 au 30/06/2021 et du Bilan au 30/06/2021 est mise au vote :

4. Examen et Approbation des comptes et du bilan du 01/07/2020 au 30/06/2021 - Rapport du commissaire aux comptes	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

5. Présentation et approbation du budget 01/07/2021 au 30/06/2022

Le budget prévisionnel a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2020/2021 (du 01/07/2020 au 30/06/2021) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire).

Le budget prévisionnel est soumis aux votes:

5. Présentation et approbation du budget 01/07/2021 au 30/06/2022	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

5.1 Resolution - Les copropriétaires confirment le principe de provisions trimestrielles qui demeurent inchangées à savoir 7.250,00 € / trimestre soit 29.000,00 € / annuel, à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Le point est soumis aux vote :

5.1 Resolution - Les copropriétaires confirment le principe de provisions trimestrielles qui demeurent inchangées à savoir 7.250,00 € / trimestre soit 29.000,00 € / annuel, à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

6. Décharge à donner au vérificateur aux comptes pour les comptes du 01/07/2020 au 30/06/2021

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année par le vérificateur aux comptes.

Invitation à donner décharge au vérificateur aux comptes Monsieur VEREERSTRAETEN.

La décharge est soumise aux votes:

6. Décharge à donner au vérificateur aux comptes pour les comptes du 01/07/2020 au 30/06/2021	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

7. Décharge à donner au Conseil de Copropriété pour l'exercice de sa fonction du 01/07/2020 au 30/06/2021

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

Invitation à donner décharge au conseil de copropriété composé de Madame VEYS, Madame SANTAGATI et Monsieur VEREERSTRAETEN.

La décharge est soumise aux votes:

7. Décharge à donner au Conseil de Copropriété pour l'exercice de sa fonction du 01/07/2020 au 30/06/2021	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

8. Décharge à donner au syndic Luc de Putter SRL pour les comptes et l'exercice de sa fonction du 01/07/2020 au 30/06/2021.

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

Invitation à donner décharge au syndic Lus de Putter SRL.

La décharge est soumise aux votes:

8. Décharge à donner au syndic Luc de Putter SRL pour les comptes et l'exercice de sa fonction du 01/07/2020 au 30/06/2021.	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

9. Attribution d'un mandat du conseil de copropriété pour l'année 2021/2022 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

L'article 577-8/1 prévoit, dans toutes les copropriétés de plus de vingt lots, la constitution d'un conseil de copropriété lors de l'assemblée générale. Le conseil de copropriété sera chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale. La loi précise à cet égard qu'une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

9.1 Attribution du mandat 1 du conseil de copropriété pour l'année 2021/2022 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre sortant rééligible Madame SANTAGATI propose sa candidature.

La proposition de Madame SANTAGATI comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est soumise aux votes :

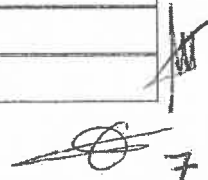
9.1 Attribution du mandat 1 du conseil de copropriété pour l'année 2021/2022 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

9.2 Attribution du mandat 2 du conseil de copropriété pour l'année 2021/2022 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre sortant rééligible Monsieur VEREERSTRAETEN propose sa candidature.

La proposition de Monsieur VEREERSTRETEN comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est soumise aux votes :

9.2 Attribution du mandat 2 du conseil de copropriété pour l'année 2021/2022 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			



9.3 Attribution du mandat 3 du conseil de copropriété pour l'année 2021/2022 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre sortant rééligible Madame VEYS propose sa candidature.

La proposition de Madame VEYS comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est soumise aux votes :

9.3 Attribution du mandat 3 du conseil de copropriété pour l'année 2021/2022 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

10. Attribution du mandat de vérificateur aux comptes pour l'année 2021/2022 (01/07/2021 au 30/06/2022).

L'article 577-8, 2 du code civil « l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété ».

La mission de ce commissaire aux comptes est donc de vérifier la gestion financière du syndic ce qui implique qu'il doit pouvoir, pour opérer les vérifications qui s'imposent à lui, avoir accès aux documents comptables.

Cette mission de contrôle doit être accomplie avant la tenue de l'AG annuelle au cours de laquelle les comptes devraient être approuvés.

Le vérificateur aux comptes sortant mais rééligible Monsieur VEREERSTRAETEN se propose comme vérificateur aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/07/2021 au 30/06/2022.

La candidature de Monsieur VEREERSTRAETEN comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes :

10. Attribution du mandat de vérificateur aux comptes pour l'année 2021/2022 (01/07/2021 au 30/06/2022).	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			



11. Attribution du mandat du syndic à The Keys Management.

L'article 577-8 prévoit, que le syndic est nommé par l'assemblée générale, ou, à défaut, par décision du juge.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans. Il est cependant renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale.

Contractuellement et légalement la mission du Syndic "Luc De Putter" est renouvelable chaque année pour la gestion de la copropriété.

L'ensemble des copropriétaires présents et représentés décident de rester sur les conditions du contrats de Luc De Putter. Le vote portera sur le renouvellement du syndic Luc De Putter.

Le renouvellement du contrat du Syndic "Luc De Putter SRL" pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire est soumis aux votes :

11. Attribution du mandat du syndic à The Keys Management.	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

11.1 Décision quant à donner mandat pour la signature du contrat de syndic The Keys Management SRL

Décision quant à donner mandat à XXXXX pour le conseil de copropriété afin de signer le contrat de syndic The Keys Management SRL qui prendra effet le 23/02/2022.

Le mandat est soumis au vote :

11.1 Décision quant à donner mandat pour la signature du contrat de syndic The Keys Management SRL	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	648.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON	KOHN Alina, MORLEGHEM Alain , VEKEMANS - MARTIN , VEREESTRAETEN - SANTAGATI Yannick et Vanéssa, VEYS Sylvie			
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

12. Travaux de rénovation Façade avant - Informations

Les travaux de façade avant qui seront effectués par CITY FACADE en avril 2022 comprennent ;

- Le nettoyage de façade, des pierres bleues et des briques.
- La réparation des parties en béton.
- Le rejointoiement où nécessaire.
- Le renouvellement complet des joints des seuils de fenêtres et périphérique de tous les châssis.
- La mise en peinture de la colonne angulaire en façade, de la corniche en béton, des bandeaux en béton et des ciels de balcon.
- L'hydrofugation de la façade.

13. Travaux: Remplacement de chaufferie

Les deux chaudières mazout et le boiler d'eau chaude DIETRICH ont été installés en 2002 et en 2013 pour les brûleurs.

A Bruxelles, à partir de 2025 pour tous les bâtiments, il sera interdit d'installer des chaudières au mazout.

A partir de 2025, l'IBGE va demander d'avoir un coefficient PEB C ou B, si on reste au mazout, ce coefficient ne sera pas obtenu.

La solution la plus facile sera de passer du chauffage au mazout au gaz naturel. Notamment parce que les conduits et radiateurs du système de chauffage au mazout pourront être réutilisés.

A l'heure où la transition énergétique n'est plus une option, la chaudière à gaz condensation peut être un choix intéressant. Elle consomme en effet peu de combustible avec un rendement considérable, souvent supérieur à 100%. Elle utilise la chaleur de la condensation des fumées de combustion de gaz pour chauffer l'eau.

Afin de définir les besoins énergétiques de la résidence et d'ensuite pouvoir comparer des offres comparables pour la rénovation du système de chauffage, l'expertise d'ENGINEERING SERVICE a été sollicitée.

13.1 Travaux: Remplacement chaufferie – Présentation et acceptation de l'offre de collaboration d'Engineering Service.

La mission est d'établir un cahier des charges permettant de réaliser un appel d'offres de rénovation du système de chauffage et ce conformément aux dispositions de l'arrêté chauffage de la Région de Bruxelles Capitale du 21 juin 2018. Elle sera ensuite poursuivie par le suivi et la réception des travaux. Elle se terminera par l'établissement du rapport de réception PEB du nouveau système de chauffage.

Le montant de l'offre de collaboration d'Engineering Service du 03/02/2022 dans le cadre de la réalisation du cahier des charges en vue des appels d'offres pour la rénovation du système de chauffage est de 4.300,00 € HTVA.

Le syndic demandera des offres comparatives.

L'offre de collaboration d'Engineering Service du 03/02/2022 est soumise aux votes:

13.1 Travaux: Remplacement chaufferie – Présentation et acceptation de l'offre de collaboration d'Engineering Service.	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	648.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON	KOHN Alina, MORLEGHEM Alain , VEKEMANS - MARTIN , VEREESTRAETEN - SANTAGATI Yannick et Vanessa, VEYS Sylvie			
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

13.2 Travaux: Remplacement chaufferie - Mandat au syndic pour la signature du Bon de commande d'Engineering Service.

La copropriété mandate le syndic pour la signature du bon de commande.

13.2 Travaux: Remplacement chaufferie - Mandat au syndic pour la signature du Bon de commande d'Engineering Service.	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	648.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	--	
NON	KOHN Alina, MORLEGHEM Alain , VEKEMANS - MARTIN , VEREESTRAETEN - SANTAGATI Yannick et Vanessa, VEYS Sylvie			
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

13.3 Travaux: Remplacement chaufferie - Financement de l'offre d'Engineering Service par le fonds de réserve

La proposition de financer l'offre d'Engineering Service via le fonds de réserve est soumis aux votes :

13.3 Travaux: Remplacement chaufferie - Financement de l'offre d'Engineering Service par le fonds de réserve	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	648.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON	KOHN Alina, MORLEGHEM Alain , VEKEMANS -MARTIN , VEREESTRAETEN - SANTAGATI Yannick et Vanessa, VEYS Sylvie			
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

14. Alimentation du fonds de réserve

Selon la loi de juin 2018, il y a un montant de fonds de réserve minimum à effectuer : 5% de 29.098,98 € (montant des dépenses de l'année) = 1.454,95 € sauf si au 4/5 des voix l'Assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de réserve.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.

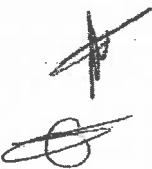
En 2020, des appels de fonds de réserve de 2.500,00 € par trimestre soit 10.000,00 € par an ont été réalisés.

Le fonds de réserve actuel au 30/06/2021 est de 17.000,00 €

L'Assemblée décide de faire des appels de fonds de réserve d'un montant de 2.500,00 € par trimestre pour l'ensemble de la copropriété.

Le point est soumis aux votes :

14. Alimentation du fonds de réserve	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			


11

15. Numérisation Archives de la copropriété

Le syndic propose de scanner les archives de la copropriété par une société spécialisée à prix coûtant de +/-400 € HTVA soit +/- 484 € TVAC.

Avantage :

- Faciliter l'accès et l'utilisation des archives via la passerelle copropriétaire
- Réaliser un gain de temps lors de la consultation des archives
- Réaliser un accroissement de la sécurité des documents (back-up)

A défaut d'accord, le syndic demande l'accord de la copropriété de déposer les archives dans un emplacement commun de la copropriété.

Le point est soumis aux votes:

15. Numérisation Archives de la copropriété	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	648.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON	KOHN Alina, MORLEGHEM Alain, VEKEMANS - MARTIN, VEREESTRAETEN - SANTAGATI Yannick et Vanessa, VEYS Sylvie			
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN Eric, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON			

16. Points à la demande des copropriétaires

- A la demande de Monsieur VEKEMANS : achat groupé pour le changement des portes de garages.
- Nuisance pigeons au niveau de la cour arrière.
- Rappel aux copropriétaires : Indivision du droit de propriété d'un appartement : communication au syndic de l'identité du mandataire légal qui est seul à recevoir tous les documents qui émanent de la copropriété.

17. Département Vente & Location Chez The Keys Management SRL

Nous tenons à vous préciser que nous possédons, en plus de notre département syndic d'immeubles, un département de vente & location immobilière. Ce département est géré exclusivement par Monsieur Adrian Thorp, agent immobilier agréé IPI, et associé co-fondateur de la structure The Keys. Les avantages de ce service sont nombreux pour nos copropriétaires : une connaissance parfaite de votre immeuble (autant technique que financier), une facilité d'accès aux différents documents indispensables pour une vente (acte de base, décomptes, PV's d'AG, etc.), mais surtout une mise en confiance avec tout potentiel candidat acquéreur ou locataire grâce à notre lien proche avec la copropriété.

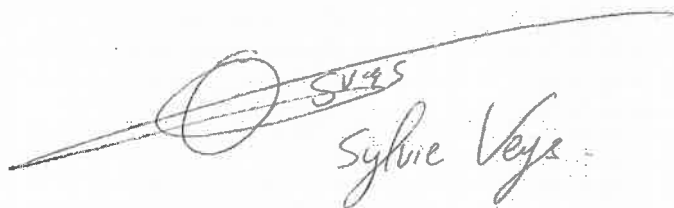
De plus, tout copropriétaire souhaitant vendre son bien par l'intermédiaire de The Keys bénéficie d'un tarif avantageux. En temps normal, les honoraires de vente s'élèvent à 3% + TVA du prix obtenu. Ceci est réduit à 2,5% + TVA lorsque vous êtes copropriétaire, et donc client existant. Les honoraires pour notre service de location sont de 1 mois de loyer (hors charges) + TVA.

Monsieur Thorp se tient à votre disposition pour répondre à vos éventuelles questions ainsi que pour une estimation de la valeur de votre bien (locative ou vente), par mail : adrian.thorp@thekeys.be ou par téléphone 0485/42.99.96, ou 02/852.71.56 (option 1).

Nous vous remercions d'avance pour votre confiance

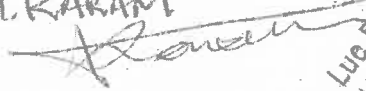
Tous les points à l'ordre du jour ont été délibérés, la séance est levée à 19h50.

Présidente de séance :


Sylvie Veys

Secrétaire de séance :

T. KARAM





THE KEYS
MANAGEMENT

info@thekeys.be
tel +32 2 852 71 56
fax +32 2 852 71 57
tva BE 0537.802.939
IP! 506.616

Av Guillaume Lefever, 30
1160 Auderghem

S.P.R.L. LUC DE PUTTER
Avenue Paul Hyman 105, Bte 36
1200 BRUXELLES