



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 04/11/2025 À 17:00

**0191 - APPARTEMENTS LOUISE (DEJONCKER 47-51) (0825.013.704)
RUE DEJONCKER, 47-51
1060 SAINT-GILLES**

Lieu de l'assemblée : ASPRIA LOUISE (entrée par la cour intérieur)
Avenue Louise , 71
1050 Ixelles

Procès verbal

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

17 copropriétaires sur 19 totalisant 953,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C4269 - Monsieur **BERNARD Florent** représentant 75,00 / 1 000,00 quotités
- C4271 - Madame & Monsieur **CACIULA - FRUNZA** représentant 75,00 / 1 000,00 quotités
- C4272 - Madame, Monsieur, **COURTOIS - COURCELLES** représentant 10,00 / 1 000,00 quotités
- C4274 - Monsieur **DE DOBBELEER Bruno** représentant 10,00 / 1 000,00 quotités
- C4277 - Madame, Monsieur, **FORTY EIGHT sprl** représentant 93,00 / 1 000,00 quotités
- C4280 - Madame, Monsieur, **HAMDOUCH - ABIDI** représentant 60,00 / 1 000,00 quotités
- C4281 - Indivision **GYLL - MURRAY** représentant 70,00 / 1 000,00 quotités
- C4282 - Monsieur **JANSSENS Jacques Yves** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- C4283 - Monsieur **LISSENKO Nicolas** représentant 110,00 / 1 000,00 quotités
- C4284 - Madame **MATEEVA Nevena** représentant 40,00 / 1 000,00 quotités
- C4285 - Monsieur **PAOLI Jean-Pierre** représentant 80,00 / 1 000,00 quotités
- C4286 - Madame **SAARI Marja** représentant 55,00 / 1 000,00 quotités
- C4288 - Madame & Monsieur **THACKRAY - CARLIER** représentant 55,00 / 1 000,00 quotités
- C4289 - Madame **TOMBOY Christine** représentant 30,00 / 1 000,00 quotités
- C4290 - Madame **TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- C4292 - **VAN DEN HENDE Marc** représentant 45,00 / 1 000,00 quotités
- C8761 - Monsieur **MOLINOS Jesus Enrique** représentant 45,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément aux dispositions légales, Monsieur **Van den Hende** a proposé sa candidature pour occuper la fonction de président de séance.

La candidature de Monsieur Van den Hende est soumise au vote de l'Assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDouch - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame **Louise Doms**, représentant le syndic **The Keys Management**, propose d'assurer la rédaction du procès-verbal des décisions de la présente Assemblée générale en qualité de secrétaire de séance.

La proposition est soumise au vote de l'Assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDouch - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le syndic communique ce qui suit :

La gestionnaire actuellement en charge du dossier a repris la gestion de l'immeuble au mois de juin. Depuis lors, plusieurs dossiers ont pu être mis en place et suivis, avec l'appui du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété communique ce qui suit :

Le conseil de copropriété exprime son mécontentement quant à la succession de plusieurs gestionnaires au cours de l'année écoulee.

Madame **Tomboy** souligne toutefois l'investissement du conseil de copropriété, notamment dans le suivi des dossiers relatifs à l'ascenseur et à la porte d'entrée de l'immeuble.

4. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/10/2024 30/06/2025 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic informe l'Assemblée générale que les **comptes de l'exercice 2024–2025** ainsi que le **bilan arrêté au 30 septembre 2025** ont été établis par ses soins.

Ces documents ont été transmis **trimestriellement et annuellement** à l'ensemble des copropriétaires et comprennent notamment le relevé des dépenses, la balance comptable, les factures individuelles ainsi que le bilan.

Il est rappelé que l'ensemble des **documents comptables est accessible via la plateforme en ligne de The Keys**. En outre, tout copropriétaire souhaitant consulter les comptes peut le faire en prenant **rendez-vous auprès du syndic**.

1. Rapport du commissaire aux comptes

Madame **Frunza**, commissaire aux comptes, présente son **rapport de vérification des décomptes de charges** couvrant la période du **1er octobre 2024 au 30 septembre 2025**.

Les documents afférents, comprenant le rapport de vérification ainsi que les réponses du syndic aux questions formulées, sont **annexés au présent procès-verbal**.

Madame Frunza indique que les **comptes sont conformes** aux documents et décomptes produits au cours de la période concernée.

2. Situation des fonds de réserve et du fonds de roulement au 30/09/2025

Le syndic communique les informations suivantes :

- **Fonds de roulement** : 16.435,34 €
- **Fonds de réserve général (total)** : 107.568,00 €

Les **dépenses annuelles**, hors frais privatifs, dotations aux fonds et crédits de provisions, se sont élevées à **108.166,00 €**.

3. Situation des copropriétaires débiteurs

À la date du **04 novembre 2025**, le montant total dû par les copropriétaires s'élève à **22.772,58 €**.

L'**approbation des comptes de l'exercice 2024–2025 et du bilan arrêté au 30 septembre 2025** est soumise au vote de l'Assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. INFORMATION SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS.

Le syndic informe l'Assemblée générale qu'il n'existe actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative de la copropriété, ni à son encontre.

Concernant la situation des propriétaires de l'appartement B1, le syndic précise que celle-ci demeure préoccupante sur le plan financier. Les propriétaires indiquent toutefois être dans l'attente d'un versement important et s'engagent à régulariser la situation dès réception de celui-ci.

L'AG mandate le syndic de faire la proposition suivante faire acter devant le juge de paix une reconnaissance de dette, avec l'octroi d'un délai d'un an pour apurer la dette, à condition que l'ensemble des charges trimestrielles à venir soit réglé à leur échéance. Le défaut du respect de paiement d'un trimestre entraînerait l'exigibilité de la totalité de la dette et l'accord contiendrait une formule exécutoire en cas de non-respect des engagements

Le syndic rappelle enfin que, conformément aux statuts, tout copropriétaire est tenu de régler les charges communes dans les 30 jours suivant la date de l'invitation à payer. En cas de retard, des intérêts légaux au taux commercial seront appliqués sur les sommes dues, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

Les frais de rappel appliqués par le syndic sont les suivants : aucun frais pour le premier rappel, 9,50 € + frais de timbre pour le second rappel, et 25 € + frais de timbre pour l'envoi d'un recommandé.

Le recouvrement judiciaire est confié au bureau d'avocats Decode.

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

Le syndic informe l'Assemblée générale avoir été contacté ce jour concernant une **infiltration d'eau**, vraisemblablement liée à des **problèmes de condensation**. Une société sera mandatée afin d'écarter toute hypothèse de fuite d'eau.

Par ailleurs, un **sinistre est actuellement en cours au 5e étage – appartement Carlier**, relatif à une **infiltration d'eau provenant de la terrasse**.

À cet effet, le syndic mandate une **société spécialisée en recherche de fuite**, notamment la société **DETECTO**, afin d'identifier l'origine du sinistre et de déterminer les responsabilités éventuelles.

7. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2025/2026

Le syndic présente à l'Assemblée générale le **budget prévisionnel 2025/2026**, dont le montant total des charges récurrentes s'élève à **111.000,00 € par an**.

Concernant la comptabilité trimestrielle, le syndic rappelle que le **fonds de roulement actuellement voté** s'élève à **16.435,34 €**. Afin d'en garantir la suffisance, le syndic propose de porter ce fonds de roulement à **30.000,00 €**, en rappelant que, conformément aux bonnes pratiques, le fonds de roulement devrait idéalement couvrir **5/12e des charges annuelles**, soit un montant de **46.250,00 €**.

Il est précisé que, en cas d'approbation, le syndic adresserait un **appel de fonds de roulement**, réparti selon les quotités.

Après discussion, les copropriétaires **ne souhaitent pas procéder à l'alimentation du fonds de roulement**.

Il est dès lors acté que, dans l'hypothèse où une **dépense extraordinaire** viendrait à se présenter, le syndic procédera à un **appel de fonds extraordinaire**.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'octroi de la **décharge au vérificateur aux comptes**, Madame Frunza, pour l'exercice comptable couvrant la période du **1er octobre 2024 au 30 septembre 2025**.

Après examen, l'Assemblée générale est invitée à accorder décharge à Madame Frunza pour l'exercice précité.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'octroi de la **décharge au Conseil de copropriété**, composé de Monsieur **Caciula**, Madame **Tomboy**, Monsieur **Bernard** et Monsieur **Janssens**, pour l'exercice de sa fonction.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale et est **approuvé à l'unanimité**.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
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

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 ainsi que pour l'exercice de sa mission.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale et est **approuvé à l'unanimité**.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. CONSTITUTION ET ATTRIBUTION DES MANDATS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2025-2026 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Les membres sortants rééligibles, à savoir Monsieur **Caciula**, Madame **Tomboy**, Monsieur **Bernard** et Monsieur **Janssens**, proposent leur candidature au Conseil de copropriété pour l'exercice 2025–2026.

Majorité des 4/5	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2025-2026

Le vérificateur aux comptes sortant, rééligible, Madame **Frunza**, propose sa candidature pour assurer la mission de vérification des décomptes de charges relatifs à l'exercice comptable couvrant la période du **1er octobre 2024 au 30 septembre 2025**.

La candidature de Madame Frunza en qualité de vérificateur aux comptes est soumise au vote de l'Assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DU SYNDIC POUR L'ANNÉE 2025-2026

Conformément aux dispositions contractuelles et légales, la mission du syndic, représenté par **The Keys Management SRL**, est renouvelable pour la gestion de la copropriété.

Le point relatif au **renouvellement du contrat du syndic aux mêmes conditions** est soumis au vote de l'Assemblée générale et est **approuvé à l'unanimité**.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le syndic informe l'Assemblée générale des **contrats de fourniture et de services actuellement en vigueur** au sein de la copropriété, à savoir :

- **Chauffage** : ABC Technics
- **Électricité des parties communes** : TotalEnergies
- **Gaz / mazout des parties communes** : TotalEnergies
- **Relevés des répartiteurs** : Caloribel
- **Assurance de la copropriété** : Elitis
- **Nettoyage** : Clean Aro Invest
- **Ascenseur** : Liftinc
- **Contrôle de l'ascenseur** : Vinçotte
- **Gestion des déchets** : Bruxelles Propreté

L'Assemblée générale prend acte des informations communiquées.

15. INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX DE LIFTINC

Le syndic informe l'Assemblée générale que les travaux ont été réalisés par la société **Lift Inc.**

Lesdits travaux arrivent à leur terme. Les opérations de **finitions et de nettoyage** doivent encore être effectuées prochainement.

16. PRÉSENTATION ET CHOIX DES OFFRES POUR UN AUDIT DES FAÇADES ARRIÈRE.

Afin d'avancer sur le projet de rénovation des façades arrière, le syndic expose à l'Assemblée générale les différentes options envisageables, à savoir :

1. poursuivre la mission avec l'architecte **Cottenier**, auteur d'un premier rapport sur l'état des façades ;
2. retenir la proposition du cabinet d'architectes **MEDORI** ou celle de la société **FRONTON**.

Les devis suivants sont présentés à l'Assemblée générale :

- **FRONTON :**

Mission partielle – phase d'étude comprenant l'analyse, les métrés et la demande d'offres auprès de trois entreprises, pour un montant de **2.000,00 € HTVA**.

Suivi de chantier : **7 % du montant des travaux**.

- **MEDORI :**

Phase d'étude comprenant l'analyse, les métrés et la demande d'offres auprès de trois entreprises, pour un montant de **3.630,00 € HTVA**.

Suivi de chantier : **7 % du montant des travaux votés**.

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation de l'offre **FRONTON**.

Le syndic précise qu'il laisse la possibilité aux copropriétaires de transmettre une **offre comparative**, d'un montant **inférieur ou égal à 3.630,00 € HTVA**, et ce **jusqu'à la fin du mois de décembre**.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale et est **approuvé à l'unanimité**.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDouch - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. FINANCEMENT

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement de l'audit des façades arrière établi par l'architecte par le **fonds de réserve** de la copropriété.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. PRÉSENTATION DU DEVIS DE ALPIBAT POUR LES DÉGRADATION EN FAÇADE AVANT

Le syndic informe l'Assemblée générale avoir dû faire intervenir la société **Alpibat** afin de sécuriser un morceau de béton au niveau de l'appui de fenêtre de la façade avant.

Afin de prévenir tout risque et de sécuriser l'ensemble de la façade avant, le syndic propose de confier à la société Alpibat les travaux nécessaires pour un montant de **1.950,00 € HTVA**.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale et est **approuvé à l'unanimité**.

Majorité des 2/3	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. FINANCEMENT

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux réalisés par la société **Alpibat**, relatifs aux dégradations constatées sur la façade avant.

Il est précisé que ces travaux seront **pris en charge par les charges courantes** de la copropriété.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale et est **approuvé à l'unanimité**.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. PRÉSENTATION DE L'OFFRE DE REMISE EN ÉTAT DES COMMUNS + PEINTURE CHASSIS

Le syndic informe l'Assemblée générale qu'il n'a pas été en mesure de disposer des offres relatives à la remise en état des parties communes et à la peinture des châssis pour la présente Assemblée générale.

Le syndic propose à l'assemblée de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale.

L'assemblée donne son accord à l'unanimité sur cette proposition.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. VENTE DE LA CONCIERGERIE

L'Assemblée générale examine la question de la **mise en vente de la conciergerie**, ainsi que la fixation de son prix de vente et les modalités du processus de mise en vente.

Il est décidé de fixer le **prix de mise en vente** de la conciergerie à **160.000,00 €**, avec une **marge de négociation maximale de 10 %**.

Le **Conseil de copropriété** reçoit mandat afin de **valider le montant final de la vente**, en collaboration avec l'agence immobilière **VIABILIS**.

Monsieur **Janssens** est chargé de prendre contact avec la **commune** afin de vérifier l'ensemble des éléments préalables nécessaires à la mise en vente du bien.

Le **mandat de signature du contrat d'agence** est confié à Monsieur Janssens.

Monsieur **Lissenko** rappelle que les notaires ne sont pas tenus d'effectuer les **recherches fiscales individuelles** pour les parties.

L'Assemblée générale procède ensuite au vote sur l'ensemble des décisions précitées.

Majorité des 4/5	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT srl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. DÉCISION QUANT À LA DESTINATION DU PRIX DE VENTE

Le prix de vente sera reversé sur le fonds de réserve général de la copropriété.

Majorité des 4/5	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT srl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. LA RECONSTITUTION OU NON DU FOND DE RÉSERVE ET DU FONDS DE ROULEMENT SUR BASE DES QUOTITÉS ATTRIBUÉES À LA CONCIERGERIE

Le nouveau propriétaire participera aux frais du fonds de roulement conformément aux nouvelles quotités qui lui seront attribuées.

Le prix de vente (160.000€) est isolé. L'acquéreur devra alimenter le fonds de réserve à hauteur de sa quote-part, calculée sur base des quotités qui lui reviennent.

Majorité des 4/5	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. DÉCISION QUANT À L'ADAPTATION DES STATUTS À LA NOUVELLE LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ + PRISE EN CHARGE DES FRAIS

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'adaptation des statuts de la copropriété afin de les mettre en conformité avec la nouvelle législation relative à la copropriété.

Il est précisé que les frais liés à cette mise en conformité seront pris en charge par la copropriété.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale et est approuvé à l'unanimité.

Majorité des 4/5	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. DÉCISION QUANT À LA RÉPARTITION DES FRAIS ENCOURUS SUITE À LA VENTE DE LA CONCIERGERIE

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la répartition des frais encourus dans le cadre de la mise en vente et de la vente de la conciergerie.

Il est décidé que l'ensemble des frais liés à la mise en vente et à la vente de la conciergerie seront pris en charge par la copropriété.

Majorité des 4/5	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. DÉCISION QUANT À LA DÉSIGNATION DE L'ÉTUDE ALTER EGO SRL, À IXELLES, POUR ÉTABLIR LES ACTES DE BASE MODIFICATIF ET DE VENTE

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de l'étude notariale Alter Ego SRL, établie à Ixelles, afin d'assurer la mise en conformité de l'acte de base ainsi que l'ensemble des démarches notariales liées à la vente de la conciergerie.

Le point est soumis au vote de l'Assemblée générale et est approuvé à l'unanimité.

Majorité des 4/5	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. MANDAT DU SYNDIC POUR LA SIGNATURE DES ACTES DE BASE MODIFICATIF ET DE VENTE DE LA CONCIERGERIE, DONNER QUITTANCE DU PRIX ET DISPENSER L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE DE PRENDRE L'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Assemblée générale décide de **donner mandat au syndic** afin de procéder à la **signature de l'acte de base modificatif**, de l'**acte de vente de la conciergerie**, ainsi que de l'ensemble des **documents et actes nécessaires à la réalisation de la vente**.

Le syndic est également mandaté pour **donner quittance du prix de vente** et pour **dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de procéder à l'inscription d'office**, conformément aux dispositions légales applicables.

Par ailleurs, le syndic propose la mise en place d'un **groupe de travail** en vue de la modification de l'acte de base, composé des **membres du Conseil de copropriété**.

Majorité des 4/5	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

Le syndic propose à l'Assemblée générale d'alimenter les fonds de réserve de la copropriété selon les modalités suivantes :

- **Fonds de réserve général** : 3.000,00 € par trimestre
- **Fonds de réserve chaufferie** : 2.500,00 € par trimestre
- **Fonds de réserve ascenseur** : 500,00 € par trimestre

L'Assemblée générale procède ensuite au vote sur cette proposition.

Majorité absolue	Oui	953,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	953,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BERNARD Florent - VAN DEN HENDE Marc - Madame TRIPOLI Djeneba c/o Julien TOUSSAINT - Madame TOMBOY Christine - Madame & Monsieur THACKRAY - CARLIER - Madame SAARI Marja - Monsieur PAOLI Jean-Pierre - Madame MATEEVA Nevena - Monsieur LISSENKO Nicolas - Monsieur JANSSENS Jacques Yves - Indivision GYLL - MURRAY - Madame, Monsieur, HAMDOUCH - ABIDI - Madame, Monsieur, FORTY EIGHT sprl - Monsieur DE DOBBELEER Bruno - Madame, Monsieur, COURTOIS - COURCELLES - Madame & Monsieur CACIULA - FRUNZA - Monsieur MOLINOS Jesus Enrique		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

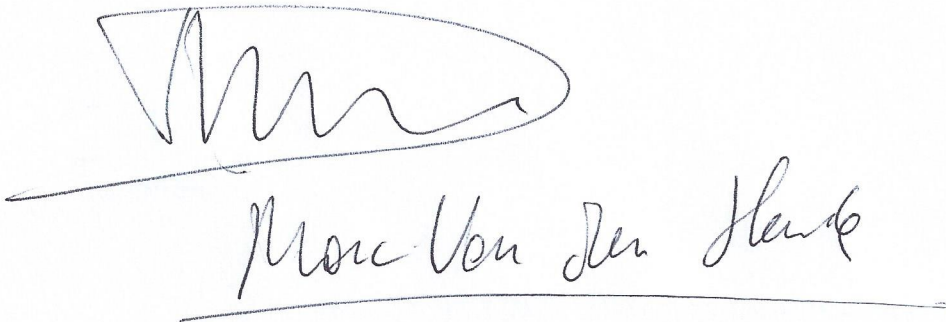
29. INFORMATION SUR LA DATE DE LA PROCHAINE AGO

Le syndic informe l'Assemblée générale que la **prochaine Assemblée Générale Ordinaire** se tiendra le **03 novembre 2026 à 17h**.

Le lieu de la réunion reste à définir et sera communiqué ultérieurement aux copropriétaires.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:00.

Le Président
VAN DEN HENDE Marc



Marc Van Den Hende