



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 01/06/2026 À 17:00

0008 - SCALDIS (0872.034.057)
RUE MAURICE CHARLENT, 47 - 49
1160 AUDERGHEM

Lieu de l'assemblée : DEN DAM salle DE STROOM 2ème étage
Chaussée de Wavre, 1741
1160 Auderghem

Procès verbal

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

18 copropriétaires sur 23 totalisant 8 310,00 / 10 000,00 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 :

- C3598 - Monsieur BOERISWYL Gautier représentant 370,00 / 10 000,00 quotités
- C3599 - Monsieur DUBY Gérald représentant 184,00 / 10 000,00 quotités
- C3600 - Madame VAN GAMEREN Valentine représentant 378,00 / 10 000,00 quotités
- C3603 - Monsieur BLOCK Fabrice représentant 194,00 / 10 000,00 quotités
- C3604 - Mesdames BURTAUX - LEPAGE représentant 394,00 / 10 000,00 quotités
- C3605 - Monsieur DUQUESNE L-P représentant 530,00 / 10 000,00 quotités
- C3607 - Madame & Monsieur MENASSE J & R représentant 606,00 / 10 000,00 quotités
- C3609 - Madame VAN DEN DAELÉN Céline représentant 262,00 / 10 000,00 quotités
- C3612 - Madame POTMANS Geneviève représentant 471,00 / 10 000,00 quotités
- C3613 - Madame TASSIN - HUSSIN Annick représentant 540,00 / 10 000,00 quotités
- C3615 - Madame MOENS Magalie représentant 395,00 / 10 000,00 quotités
- C3617 - Monsieur DE SAUVAGE Albert représentant 202,00 / 10 000,00 quotités
- C3618 - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond représentant 890,00 / 10 000,00 quotités
- C3619 - Madame TARASOVICI Milica Natacha représentant 362,00 / 10 000,00 quotités
- C3622 - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas représentant 464,00 / 10 000,00 quotités
- C3623 - SRL DOSIN GILLES représentant 605,00 / 10 000,00 quotités
- C8402 - Monsieur CSEKO Arpad représentant 969,00 / 10 000,00 quotités
- C9012 - Monsieur STOYANOV Stanislav représentant 494,00 / 10 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C3608 - Madame ARORA Varun représentant 595,00 / 10 000,00 quotités
- C3610 - Madame GHENNE Dorine Anne représentant 219,00 / 10 000,00 quotités
- C3620 - Madame GATHY Monique représentant 342,00 / 10 000,00 quotités
- C3621 - Monsieur DRAPS Fabrice représentant 344,00 / 10 000,00 quotités
- C3774 - Monsieur KAING Lay représentant 190,00 / 10 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi réglementant la Copropriété, Madame TARASOVICI est proposée comme présidente de la présente Assemblée Générale.

Même si la loi ne précise pas son rôle, le président vérifie la feuille de présence, veille au bon déroulement de la réunion, mène les débats et est attentif au fait que chaque copropriétaire a le droit de s'exprimer. Sa mission est purement limitée à la durée de l'assemblée et prend fin automatiquement lorsque l'assemblée est terminée.

La loi lui a par ailleurs confié spécifiquement deux tâches :

- Le président de l'assemblée générale doit signer en fin de séance le procès-verbal de l'AG après lecture de ce dernier.
- En cas de changement de syndic, le président de la dernière assemblée sera chargé de réceptionner le dossier de gestion de l'ancien syndic dans un délai de 30 jours après la fin de son mandat si aucun nouveau syndic n'a été nommé.

Majorité absolue	Oui	6 941,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 941,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur DUBY Gérald - Monsieur CSEKO Arpad - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame Valérie de VIRON, représentant le syndic The KEYS MANAGEMENT est proposée comme secrétaire.

Majorité absolue	Oui	6 941,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 941,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur DUBY Gérald - Monsieur CSEKO Arpad - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE ENTRE LE 01.02.2025 ET LE 31.01.2026.

Le Syndic fait le rapport des travaux effectués entre le 1er février 2025 et le 31 janvier 2026:

- Le dépannage et le remplacement de la gâche du portail d'entrée par la société RENOVRT & Co pour un montant de 556,50 €. Ce montant a été mis dans les frais de l'année.
- L'installation du circuit et coffret commun des bornes de recharge par la société WATT IS LOVE pour un montant de 6.867,74 € TVAc. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- L'installation d'un ventilation dans le local de l'autotransformateur par la société WATT IS LOVE pour un montant de 2.457,08 € TVAc. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- Le remplacement des câbles de la porte de garage par la société PORTOMATIC en février et en juillet 2025 pour un montant de 1.217,83 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais.
- Le remplacement des arceaux de parking 2 et 4 cassés par la société RENOVRT & Co pour un montant de 848 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais.
- Le placement grilles caniveau sol garage + piquet par la société RENOVRT pour un montant de 535,30 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais.

Ascenseur:

- Remplacement batterie de secours & du module de téléphone par la société LIFT INC pour un montant de 396,67 € TVAc Ce montant a été mis dans les frais.

Chauffage:

- Pas de travaux.

4. BILAN DE L'IMMEUBLE AU NIVEAU CONFORMITÉ (ASCENSEUR, ÉLECTRICITÉ, PERMIS D'ENVIRONNEMENT, ...)

1) Ascenseur: en ordre

- Analyse de risque: 04/04/2022 - Prochaine analyse de risque à réaliser avant avril 2037.
- Attestation de régularisation: 15/02/2024

2) Electricité des communs: Mise en conformité de l'électricité des garages réalisée 18/02/2021 avec WRZESINSKI. Le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le: 18/02/2046.

Pas de mise en conformité de l'électricité des communs.

3) Permis d'environnement. Octroi du permis parking et chaudière le 09/10/2022. Le permis d'environnement est prolongé pour une période de 15 ans et arrivera a échéance le 9 octobre 2037.

4) Inventaire amiante: pas d'inventaire amiante réalisé.

5. BILAN DE L'INSTALLATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES. CERTIFICATS VERTS, IMPACT SUR LA CONSOMMATION,...

Les panneaux photovoltaïques ont été placés en novembre 2024. Le système fonctionne depuis le 20 décembre 2024.

Monsieur DUQUESNE a également ouvert un ligne internet auprès de Viking dont le coût est de 10 € par mois.

Il a également effectué les démarches pour obtenir les certificats verts et un montant de 4 529,60 € a été obtenu pour la période jusqu'au 28/01/2026. Le montant est déduit des charges des propriétaires dans le décompte allant du 1er février 2025 au 31 janvier 2026.

Il a également un visuel technique si jamais il y a un problème sur l'un des panneaux.

La copropriété remercie Monsieur Duquesne pour les démarches effectuées.

Au niveau de l'économie d'électricité, Madame Goncalves, la comptable, et Madame TARASOVICI doivent encore analyser les économies réalisées. L'Assemblée du 2 juin 2025 avait décidé de déduire 100% des économies réalisées des charges propriétaires. Madame TARASOVICI enverra un tableau de calcul une fois les informations reçues.

Arrivée de Madame BURTAUX à 17h16.

Arrivée de Monsieur BLANC à 17h24.

6. RÈGLE DE CALCUL À APPLIQUER POUR LA CONSOMMATION DES BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE.

L'Assemblée du 3 juin 2024 avait décidé de valider l'offre de WATT IS LOVE. WATT IS LOVE est venu procéder à l'installation du tableau commun en juillet 2025. 2 Propriétaires ont également décidé pour le moment de placer une borne de recharge électrique sur leur emplacement: Monsieur DUQUESNE et Monsieur DOSIN.

Il y a de la place pour 24 bornes de recharge, à installer graduellement et en fonction des demandes des utilisateurs qui se présenteront

Il s'agit de bornes de la marque METRON avec câble attaché: triphasées avec une puissance possible maximale de 22kW (3 x 32A)

Watt is love va installer les bornes avec un système de gestion dynamique partagé. Ils ne prennent pas en charge la refacturation de la consommation aux personnes concernées. C'est le gestionnaire de la copropriété ou un propriétaire qui devra le faire (1 compteur de passage par borne). Cette solution est la plus économique car elle ne nécessite pas d'internet ni abonnement chez un prestataire.

Monsieur DUQUESNE a réalisé le relevé le 8 mars 2026:

Borne 1 (Dosin/Blanc) : 13,70 kWh

Borne 14 (Duquesne) : 2,76 kWh

On applique le prix moyen de la consommation de l'année.

Il faudra réaliser le prochain relevé le 31 janvier 2027.

7. COMPTES DU 01.02.2025 AU 31.01.2026

7.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Mme M. TARASOVICI commissaire a procédé à la vérification des comptes du 1er février 2025 au 31 janvier 2026. Elle a remis un rapport sur sa vérification et le syndic a répondu aux questions posées. Elle confirme que les comptes sont conformes sous réserve de la correction de la comptabilisation des charges liées à l'électricité.

Avec la comptable Madame Goncalves, elle a relevé une erreur importante dans le relevé d'électricité d'ISTA. En effet, l'index relevé pour l'appartement 16 (2ème étage imm.47) est erroné. ISTA n'a pas placé la virgule au bon endroit et cet appartement a une consommation considérable. Dès lors, les décomptes n'ont pas pu être envoyés. Madame Goncalves avec l'appui de Madame Tarasovici fera rapidement son maximum pour effectuer les corrections et pouvoir envoyer les décomptes.

Madame Tarasovici enverra ensuite son rapport final qui sera transmis à tous les copropriétaires. .

Le syndic signale que l'ensemble des documents comptables sont consultables sur la nouvelle plate-forme ainsi que de nombreux documents concernant la copropriété (PV, contrats,...)

D'autre part, tout propriétaire qui le souhaite peut venir consulter les comptes en prenant un rendez-vous.

Enfin, chaque propriétaire reçoit annuellement les documents suivants:

- Décompte individuel avec le relevé des charges commune.
- Bilan
- Les dépenses annuelles.

7.2. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE ET DU FONDS DE ROULEMENT.

Le Syndic fournit à l'Assemblée les informations au 31 janvier 2026 suivantes :

- Le fonds de réserve s'élève à 36.563,35 €. Le fonds de réserve a été augmenté de 30.000 € au cours de l'année (7.500 €/trimestre).
- Le fonds de roulement actuel est de 4.431,19 €.
- Les dépenses annuelles se sont élevées à 77.980,51 € dont 13.939,36 € de gaz.
- Les provisions se sont élevées à 72.000 €.

7.3. SITUATION DES PROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.

A la date du 31 janvier 2026, il y avait 15 propriétaires en retard pour un solde débiteur de 21..873,76 € . Au 1 juin 2026, il y a un solde débiteur de 12.015,33 € montant dû par 15 propriétaires.

Le syndic suit régulièrement les arriérés et envoie des rappels. le montant des arriérés.

En cas de retard des frais sont comptabilisés par le syndic. pour le 1er rappel, il n'y a pas de frais, le second rappel 15 € + timbres, le recommandé 25 € + timbres.

7.4. FOURNISSEURS ACTUELS

- Chauffage : CHD (Comfort Home Dupont)
- Electricité des communs : Total Energie
- Gaz: Total Energie
- Relevé répartiteurs: ISTA
- Jardin: INUKSHUK
- Assurance de la copropriété : AXA Belgium n° police 817 093 973
- Courtier : Sowama
- Nettoyage : B'AGE cleaning sprl
- Ascenseur : LIFT INC - FAIN
- Contrôle: AIB Vinçotte
- Extincteur: Safe & sound

Madame Van Gameren demande au courtier d'examiner si le contrat AXA demeure la solution la plus avantageuse et concurrentielle pour la copropriété.

7.5. APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2025/2026 (1ER FÉVRIER 2025 AU 31 JANVIER 2026)

L'approbation des comptes du 1er février 2025 au 31 janvier 2026 **sous réserve de la correction pour l'électricité** est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. BUDGET 2026/2027 (01.02.2026 AU 31.01.2027)

8.1. PRÉSENTATION DU BUDGET 2026/2027

Le budget prévisionnel pour l'année 2026/2027 (du 01.02.2026 au 31.01.2027) a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2025/2026 (du 01.02.2025 au 31.01.2026) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire) .

8.2. MAINTIEN DES PROVISIONS ACTUELLES À 18.000 € PAR TRIMESTRE SOIT 72.000 € POUR L'ANNÉE.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage, d'ascenseur, d'éclairage des parties communes, ..

La copropriété est en décompte annuel.

Les provisions annuelles de 72.000 €/an soit 6.000 €/mois sont légèrement insuffisantes.

Le syndic propose de maintenir les provisions à 6.000 €/mois soit 18.000 €/trimestre (72.000 €/an).

La maintien des provisions à 72.000 € par an est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.3. APPROBATION DU BUDGET 2026/2027.

L'approbation du budget 2026/2027 (du 01.02.2026 au 31.01.2027) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGES DU 01.02.2025 AU 31.01.2026.

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

9.1. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES.

La décharge au vérificateur aux comptes Madame M. TARASOVICI pour les comptes allant du 01.02.2025 au 31.01.2026 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.2. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION.

La décharge au conseil de copropriété composé de Monsieur DUQUESNE, Madame TARASOVICI et Monsieur BLANC est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.3. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION.

La décharge au syndic THE KEYS MANAGEMENT pour les comptes et l'exercice de sa fonction est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ASSURANCE ET SINISTRE.

Au cours de l'année il y a eu:

- Il y a un sinistre dégâts des eaux en avril 2025 sur une arrivée d'eau entre le 1er étage Madame Brunengraber et le 2ème étage Monsieur Gathy.. Le sinistre est clôturé

La copropriété est assurée auprès de AXA. La prime est de 8.052,80 € pour un capital assuré de 6.982.020,50 € à l'ABEX 1057. L'ABEX (Indice des prix de la construction évolue tous les 6 mois).

La franchise actuelle est toujours la franchise légale de +/- 310 euros. Le syndic rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 novembre 2020 avait décidé de ne pas déclarer les sinistres en-dessous d'un montant de 500 €.

Le syndic fait remarquer que si un sinistre trouve son origine dans une partie privative, c'est le propriétaire concerné qui doit prendre en charge tous les frais non couverts par l'assurance: ouverture dossier, suivi dossier, franchise,...

Imputation de la franchise

Celle-ci est supportée comme suit:

- Franchise spécifique: sera supportée par l'ensemble des copropriétaires en fonction des quotités.
- Franchise légale (évolue mensuellement : pour février 2025 = +/- 315 €)

1) La cause du sinistre est privative : sera supportée par l'habitant responsable ;

2) La cause du sinistre est commune: sera supportée par les copropriétaires en fonction des quotités.

Il est rappelé à chaque propriétaire d'agir en bon père de famille et de bien entretenir les canalisations et en cas de rénovation de penser également à rénover les canalisations dans le sol.

Il est également important que chaque propriétaire vérifie que son locataire ait bien une assurance RC (Responsabilité Civile) Dans le cas des locations, la cause de sinistre la plus fréquente est: les joints périphériques des douches et des baignoires.

L'Assemblée avait également décidé d'imputer la franchise légale en privatif en cas de tuyauteries horizontales privatives enfuies dans le sol. De même si la responsabilité est établie, la franchise est imputée en privatif..

Monsieur HUSSIN demande de vérifier auprès de l'assurance qu'ils sont bien au courant de la rénovation de la toiture et de la présence des panneaux solaires.

11. ETAT DES CONTENTIEUX ÉVENTUELS

Il n'y a actuellement pas de contentieux.

12. ELECTIONS STATUTAIRES.

Conseil de copropriété: L'article 3.90 du livre 3 du code civil 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.

Vérificateur aux comptes: L'article 3.91 du livre 3 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 syndic : L'article 3.89 du livre 3 du code civil 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

12.1. NOMINATION D'UN VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2026/2027 (01.02.2026 AU 31.01.2027)

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités fixées dans les statuts.

Madame TARASOVICI se propose comme vérificateur aux comptes allant du 1er février 2026 au 31 janvier 2027. Madame TARASOVICI propose un forfait de 500 € HTVA. L'Assemblée approuve le montant.

Sa candidature comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.2. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution de la mission du syndic. Son rôle premier est de faire le relais entre le syndic et les autres copropriétaires. En effet, il n'est pas toujours simple de discuter et communiquer avec l'ensemble des copropriétaires. Le conseil de copropriété n'a pas pouvoir de décision mais peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. 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.

Monsieur DUSQUENE, Madame TARASOVICI et Monsieur BLANC proposent leur candidature.

Leur candidature est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.2.1. MANDAT DONNÉ AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA PRISE DE DÉCISIONS RELATIVES À DES TRAVAUX URGENTS OU NÉCESSAIRES JUSQU'À UN MONTANT MAXIMUM DÉFINI.

L'Assemblée décide de ne pas allouer de budget au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.3. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT. CONTRAT 2026.

Contractuellement et légalement la mission du Syndic "The Keys Management" est renouvelable chaque année pour la gestion de la copropriété.

Le contrat pour l'année 2026 a été envoyé avec la convocation.

Le contrat du syndic de The Keys Management jusqu'à la prochaine Assemblée Générale de juin 2027 est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 310,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 310,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur BOERISWYL Gautier - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. TRAVAUX

Le syndic signale que pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, la Région de Bruxelles-Capitale a fixé des objectifs de performance énergétique pour chaque logement et prévoit également des exigences PEB à respecter en cas de travaux soumis à permis d'urbanisme :

- Au plus tard le 01/01/2033, tous les logements privés devront atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit une consommation d'énergie primaire maximum de 275 kWh/m²/an. ce qui correspond actuellement à une classe énergétique E maximum,
- Au plus tôt le 31/12/2045 (le gouvernement doit encore fixer cette date), tous les logements privés devront atteindre l'objectif 150, à savoir une consommation d'énergie primaire maximum de 150 kWh/m²/an ce qui correspond à une classe énergétique C.

En tant que copropriétaire, vous êtes co-responsable de l'atteinte des objectifs PEB de chaque appartement. Autrement dit, l'ACP doit:

- Atteindre les objectifs PEB 275 et 150 pour chaque logement dans les délais prévus.
- Si nécessaire, voter et mettre en œuvre les travaux nécessaires sur les parties communes pour que chaque logement atteigne les objectifs PEB. Leur financement est à la charge de tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotités.

Si un logement de la copropriété n'atteint pas ses objectifs PEB, la copropriété peut être sanctionnée, sauf si elle peut prouver qu'elle a fait tout ce qui était en son pouvoir pour respecter la réglementation et faire atteindre les objectifs PEB.

Ce qui précède traduit l'état actuel de la réglementation et est bien sûr susceptible d'évoluer.

13.1. TRAVAUX DE RÉNOVATION DES TERRASSES - CORNICHES - FAÇADE - PRÉSENTATION DES OFFRES PAR L'ARCHITECTE TANGUY GLORIEUX: VIMAR - ECOBA - BUILD RENOV CONCEPT - KX CONSTRUCT

Les terrasses sont constituées d'une dalle de béton, d'une chape de pente, d'une étanchéité bitumineuse et de dalles 30x30 sur plots.

Les garde-corps ne sont plus aux normes.

Il y a un phénomène de carbonatation au niveau des bétons provoqué par l'eau qui fait gonfler les armatures du béton et les fait éclater. Les armatures manquent d'enrobage en béton. Elles sont donc plus vite attaquées par l'eau.

Il a été constaté un problème d'étanchéité des terrasses mais concentré à 2-3 endroits spécifiques dont notamment au droit des joints de reprise des dalles et défauts aux amorces de récolte des eaux.

L'Assemblée du 26 juin 2023 sous les conseils de l'architecte avait mandaté le conseil de copropriété afin de désigner un entrepreneur pour la purge des éléments instables ainsi que le traitement des fers à béton. Ce travail a été réalisé par la société Dr Vertical. Un produit antirouille a été placé également.

Avant de réparer les bétons, il faut rendre les terrasses étanches..

Les travaux consistent à décaper le revêtement existant afin de mettre la dalle en béton à nu, à appliquer une membrane d'étanchéité liquide sur celle-ci, puis à réaliser la pose du nouveau carrelage directement sur la membrane.

Les travaux prévus sont:

- Le placement de l'échafaudage
- Le décapage des bétons
- La réfection des bétons de pente
- La réparation es béton armés.
- Le traitement des joints de dilatation
- Le placement d'une étanchéité liquide
- Le placement du carrelage (40 à 50 €/m²).
- Le lissage des bandeaux de béton silex et peinture.
- Au niveau de la façade: réfection des joints et pose d'un produit hydrofuge.

L'architecte Tanguy GLORIEUX a réalisé un cahier des charges et a consulté 4 sociétés:

- VIMAR
- ECOBA
- BUILD RENOV CONCEPT
- KX CONSTRUCT

Le tableau comparatif des offres a été envoyé à tous les copropriétaires.

L'architecte signale qu'actuellement 80 % des terrasses présentent des dalles sur plots et la majorité d'entre elles ne sont jamais nettoyées ce qui des évacuations bouchées et es remontées d'eau. L'Assemblée invite les propriétaires à démonter leurs dalles sur plots et a effectuer un nettoyage de leur terrasse.

13.1.1. DÉCISION DE RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES TERRASSES ET LES RÉPARATIONS EN FAÇADE ET CORNICHE . BUDGET +/- 500.000 €

L'architecte Tanguy GLORIEUX a réalisé un cahier des charges et a consulté 4 sociétés:

- VIMAR: 462.002,45 € HTVA soit 489.722,60 € TTC
- ECOBA: 482.852,53 € HTVA soit 511.823,68 € TTC
- BUILD RENOV CONCEPT: 595.925,32 € HTVA soit 631.680,84 € TTC
- KX CONSTRUCT: 469.242,07 € HTVA soit 497.396,59 € TTC

L'Assemblée décide de ne pas réaliser les travaux de rénovation des terrasses (voir vote ci-dessous). Ces travaux sont en effet jugés non-urgents. Cependant, l'Assemblée se met comme objectif de réaliser ces travaux dans les cinq ans. Ce délai n'est pas une exigence qui doit être respectée de manière impérative, mais une manière de garder le financement de ces travaux à l'œil.

Madame Tarasovici propose qu'une réflexion plus profonde soit faite sur la manière de financer ce montant important et invite chacun à analyser son budget personnel pour l'Assemblée Générale du 31 mai 2027. L'idée est de financer le plus possible en fonds propres (car emprunter de l'argent à un coût financier pour les copropriétaires et engage la copropriété à long terme) tout en ne mettant aucun copropriétaire dans une situation intenable/non-souhaitable. Cet équilibre est délicat à trouver et demande que chacun arrive bien préparé et conscient de sa propre situation afin de pouvoir voter en connaissance de cause.

L'Assemblée propose de réaliser un 1er appel de fonds de réserve terrasse de 50.000 € voir point 15.

Majorité des 2/3	Oui	262,00	3,30 %
	Non	7 678,00	96,70 %
	Voix exprimées	7 940,00	-
	Abstentions	370,00	-
Oui	Madame VAN DEN DAELEN Céline		
Non	Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Abstention	Monsieur BOERISWYL Gautier		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13.1.2. CHOIX DE L'ENTREPRENEUR.

La décision de réaliser les travaux au cours de l'année n'ayant pas été prise ce point n'est pas voté.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13.1.3. MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX.

13.1.3.1. DÉCISION DE FINANCER LES TRAVAUX EN FONDS PROPRE PAR LE FONDS DE RÉSERVE. MONTANT DE DOTATION AU FONDS DE RÉSERVE À PRÉVOIR.

Il y a actuellement 44.063,35 € sur le fonds de réserve.

La décision de réaliser les travaux au cours de l'année n'ayant pas été prise ce point n'est pas voté.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13.1.3.2. DÉCISION DE FINANCER LES TRAVAUX POUR UNE PARTIE PAR UN EMPRUNT.

Le syndic a demandé plusieurs simulations sur 10 ans:

Montant emprunté : 100.000,00 €

Durée : 120 mois

TAEG : 5,99 %

Mensualités : 1.109,70 €

Montant total : 133.164,35 €

Montant emprunté : 150.000,00 €

Durée : 120 mois

TAEG : 5,99 %

Mensualités : 1.664,55 €

Montant total : 199.746,52 €.

Montant emprunté : 400.000,00 €

Durée : 120 mois

TAEG : 5,99 %

Mensualités : 4.438,81 €

Montant total : 532.657,40 €

L'assemblée invite tous les copropriétaires a entamer une réflexion pour l'Assemblée de mai 2027

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13.1.3.2.1. MONTANT DE L'EMPRUNT À RÉALISER.

La décision de réaliser les travaux au cours de l'année n'ayant pas été prise ce point n'est pas voté.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13.1.3.2.2. DURÉE DE L'EMPRUNT

La décision de réaliser les travaux au cours de l'année n'ayant pas été prise ce point n'est pas voté.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13.1.3.2.3. DÉCISION DE MANDATER LE SYNDIC POUR LA SIGNATURE DE CRÉDIT AU TAUX DU MARCHÉ.

La décision de réaliser les travaux au cours de l'année n'ayant pas été prise ce point n'est pas voté.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13.1.3.2.4. EN CAS D'EMPRUNT, OBLIGATION DE SOUSCRIRE À UNE ASSURANCE ATRADIUS. BUDGET +/-2.000 €

Son but principal est de protéger la copropriété contre le risque de non-paiement de leurs factures par les propriétaires et de sécuriser leur trésorerie. Lorsqu'une copropriété contracte un prêt pour financer des travaux, cette assurance couvre le non-remboursement de la quote-part d'un copropriétaire défaillant pendant toute la durée du prêt.

Les principaux avantages mis en avant sont :

- protection de la trésorerie de la copropriété ;
- absence de report de la charge sur les copropriétaires qui paient correctement ;
- prise en charge du recouvrement par l'assureur ;
- indemnisation pouvant aller jusqu'à 100 % des montants garantis.

En cas d'impayé, les équipes d'Atradius prennent en charge les démarches (amiables ou judiciaires) pour récupérer les fonds à votre place, partout dans le monde

La décision de réaliser les travaux au cours de l'année n'ayant pas été prise ce point n'est pas voté.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13.2. DÉCISION DE PLACER UN ADOUCISSEUR. OFFRE EURODYNAMIC - CHD - BUDGET MAXIMUM 9.000 €

Le syndic a reçu 3 offres:

1. EURODYNAMICS: Adoucisseur DYNASOFT 5110 VE à sel. sur le général. Budget 11.172,19 € HTVA soit 11.842,52 € TVAc.
2. CHD: Adoucisseur d'eau sur le général de marque Judo type JM-6-w2-E Simplex 6m³/h. Budget 8.221,00 € HTVA soit 8.714,26 € TVAc.

La décision de placer un adoucisseur avec la société CHD pour un montant de 8.714,26 € TTC.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	5 732,00	85,60 %
	Non	964,00	14,40 %
	Voix exprimées	6 696,00	-
	Abstentions	277,00	-
Oui	Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non	Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DUBY Gérald		
Abstention	Monsieur BOERISWYL Gautier		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.3. DÉCISION DE RÉALISER LA RÉFECTION DES ESCALIERS D'ENTRÉE EXTÉRIEUR ET NETTOYAGE.

La syndic a demandée deux offres:

KEN DO IT: Budget 8.363,40 € TTC:

- Dépose des dalles en béton existantes sur une surface totale d'environ 41 m² :
- Escalier : ± 30 m²
- Zone devant le portail : ± 11 m²
- Démolition et évacuation du béton endommagé sur l'ensemble de la surface concernée.
- Réalisation d'un coffrage et reconstruction des supports en béton armé avec pose de treillis métalliques.
- Repose des dalles existantes sur marches, contremarches et terrasse avant du portail, au moyen d'une colle adaptée pour carrelages extérieurs, dans la mesure où les dalles récupérées sont réutilisables.
- En cas de dalles non récupérables : fourniture et pose de nouvelles dalles similaires au modèle existant (supplément à prévoir 50 euro/m²).

RENOVART & CO: Offre non reçue.

L'Assemblée mandate le conseil de copropriété de trouver une solution pour un budget maximum de 3.000 HTVA. Si le conseil ne trouve pas, ce point sera remis à l'Assemblée de mai 2027.

Majorité des 2/3	Oui	7 050,00	88,79 %
	Non	890,00	11,21 %
	Voix exprimées	7 940,00	-
	Abstentions	370,00	-
Oui	Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non	Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond		
Abstention	Monsieur BOERISWYL Gautier		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. POINTS DEMANDÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES

14.1. PROBLÈME RÉCURRENT DES COLONNES BOUCHÉES ET REMONTÉES DANS LES TOILETTES (MME POTMANS)

Le syndic signale qu'il y a régulièrement des colonnes bouchées et des remontées dans les toilettes. La société Curnet indique qu'il y a de nombreux coudes dans ces colonnes et que si la copropriété envisage des les remplacés ce sera un travail conséquent.

L'Assemblée demande de réaliser un nettoyage global des colonnes verticales également au moins une fois par an. A prévoir en janvier 2027.colonne et les égouts HP

14.2. ACCORD DE FIXER UN PETIT ANNEAU DE SÉCURITÉ DANS LE MUR DE L'EMPLACEMENT DE PARKING POUR ATTACHER SON VÉLO (MADAME VAN GAMEREN)

Madame VAN GAMEREN souhaite placer un petit anneau de sécurité dans le mur de son emplacement de parking. L'Assemblée marque son accord général. Chaque propriétaire peut le faire mais à ses frais privativement.

Majorité des 2/3	Oui	7 940,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 940,00	-
	Abstentions	370,00	-
Oui	Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non			
Abstention	Monsieur BOERISWYL Gautier		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14.3. SÉCURITÉ IMMEUBLE. 1ÈRE PORTE ENTRE GARAGE ET CAVES: TROU À EFFECTUER DANS LE CHAMBRANLE AFIN DE POUVOIR LA FERMER À CLÉ. (MME BURTAUX)

La 1ère porte entre les garages et les caves ne se ferme pas bien.

L'Assemblée mandate le conseil de copropriété de trouver une solution pour un budget maximum de 200 € HTVA.

14.4. SOLUTION À TROUVER POUR LE RÉGLAGE DE L'EAU CHAUDE DANS SON APPARTEMENT. (MME BURTAUX)

La société CHD est intervenue au mois de mai et a effectivement constaté des variations de température dans la salle de bain et la cuisine de Madame Burtaux.

Selon le chauffagiste, cette perturbation serait probablement causée par un robinet thermostatique défectueux situé dans un autre appartement de l'immeuble.

Le 26 mai, le syndic a adressé un courriel à l'ensemble des copropriétaires afin de leur demander de vérifier la présence de robinets thermostatiques dans leur logement et de signaler toute anomalie éventuelle.

Une fois les retours reçus, il sera vraisemblablement nécessaire de faire intervenir le chauffagiste dans les appartements concernés afin d'identifier et de résoudre l'origine du problème.

15. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

La nouvelle loi du 18 juin 2018 impose de faire un appel de fonds de réserve minimum de 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent sauf si au 4/5 des voix la copropriété décide de ne pas en faire. Soit pour la copropriété un montant de 3.899,03 € (5% de 77.980,51 €) pour l'ensemble de la copropriété.

Pour l'année 2025/2026 (01.02.2025 au 31.01.2026), l'Assemblée a fait des appels de 7.500 €/trimestre soit un total de 30.000 € pour l'année.

Actuellement, il y a 44.063,35 € en fonds de réserve.

L'Assemblée décide de faire un appel de fonds de réserve TERRASSE de 50.000 € soit 12.500 €/Trimestre pour l'année 2026/2027.

L'Assemblée décide de ne pas faire d'autres appels de fonds de réserve mensuel pour l'année 2026/2027 (du 01.02.2026 au 31.01.2027).

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	7 050,00	88,79 %
	Non	890,00	11,21 %
	Voix exprimées	7 940,00	-
	Abstentions	370,00	-
Oui	Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame POTMANS Geneviève - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur DUBY Gérald - Monsieur STOYANOV Stanislav		
Non	Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond		
Abstention	Monsieur BOERISWYL Gautier		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. DIVERS - TOUR DE TABLE (NON SOUMIS À VOTES)

- 1) Monsieur DUBY signale que sa locataire se plaint de la présence d'un vélo sur son emplacement de parking. Madame BURTAUX indique qu'un vélo est attaché à un tuyau dans le local des compteurs. Il faudrait évacuer les vélos qui ne servent plus.
- 2) Monsieur DUBY signale qu'il a une vanne à changer. Ce travail doit être réalisé avant la fin septembre. Ce travail pourrait être réalisé en même temps que l'installation de l'adoucisseur..
- 3) Madame BURTAUX demande si on peut trouver un autre endroit pour le placement de l'échelle de secours placée actuellement sur le mur le long de son emplacement de parking. Le conseil de copropriété vérifiera les possibilités.
- 4) Madame VAN GAMEREN demande s'il ne faudrait pas envisager de remplacer le portail 'entrée. Actuellement celui ferme correctement mais ce point est à surveiller.

17. FIXATION DE L'ASSEMBLÉE DE JUIN 2027.

L'Assemblée décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale des Copropriétaires au lundi 31 mai 2027 à 17h00.

Cette date est susceptible de modification en fonction d'éléments non connus qui pourraient survenir.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.

Le Président

Madame TARASOVICI Milica
Natacha

Le Secrétaire

Madame DE VIRON Valérie

M. Tarasovici

Valérie De Viron



THE KEYS
MANAGEMENT

info@thekeys.be

Tél +32 2 852 71 56
TVA BE0537.802.939
IPI 511 266 & 515 174

Chaussée de la Hulpe 166 4A,
1170 Watermael-Boitfort