



SRL THE KEYS MANAGEMENT
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. 028527156
info@thekeys.be
Num. IPI : 511.266

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 02/04/2024 À 17:00

0029 - LE SENY (0823.755.969)
AVENUE JOSEPH CHAUDRON , 25-27-29
1160 AUDERGHEM

Lieu de l'assemblée : The Keys Management - Salle de réunion 4ème étage
Chaussée de la Hulpe, 166
1170 Watermael-Boitsfort

Procès verbal

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

14 copropriétaires sur 14 totalisant 1 000,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction) 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 :

- **C4862 - Monsieur TRAN Van Són** représentant 70,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4863 - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE** représentant 70,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4864 - Monsieur RAVASIO François** représentant 55,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4865 - Madame RENS Barbara** représentant 70,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4866 - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer** représentant 70,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4867 - Madame LEQUEUX - C1 Nicole** représentant 90,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4869 - Madame LENOIR Jacqueline** représentant 70,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4870 - Monsieur LIGOT Marc** représentant 75,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4871 - Madame LEQUEUX - C2 Nicole** représentant 80,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4872 - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal** représentant 65,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4874 - Madame LIBERT - CLAES Maria** représentant 65,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4875 - Madame CARCAN Annie** représentant 85,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4876 - Monsieur CHOI Li Min** représentant 70,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)
- **C4877 - Madame ANTIPINA Svetlana** représentant 65,00 / 2 000,00 quotités (0,00 après réduction)

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOTATION DES PRÉSENCES ET VÉRIFICATION DU DOUBLE QUORUM

Avec un total de Nombre copropriétaire : 14 / 14 et Quotités : 2 000,00 / 2 000,00, l'assemblée est considérée comme valablement constituée, étant donné que ce nombre dépasse la majorité requise conformément aux dispositions du règlement de la copropriété.

2. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE ET DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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

Monsieur Amaury CHOPIN, représentant le syndic THE KEYS MANAGEMENT SRL, a proposé de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale en tant que secrétaire.

Les points sont soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. COMPTES DU 01.12.2021 AU 30.11.2022 ET COMPTES DU 01/12/2022 AU 30/11/2023

À la suite de l'Assemblée Générale de 2023, les comptes de la copropriété n'ont pas été ratifiés. En accord avec les réglementations légales, la demande d'approbation des comptes pour la période 2021-2022 est réinscrite à l'ordre du jour pour approbation.

Les comptes pour la période 2022-2023 ont été clôturés le 21 mars 2024, et le syndic a sollicité la vérification par le commissaire aux comptes le même jour. À la date de l'Assemblée Générale, le syndic n'a pas reçu de remarques concernant la vérification des comptes pour la période 2022-2023.

Il est à noter que les informations Techem pour l'année 2022-2023 ont été reçues par le syndic le 11 janvier 2024.

3.1 COMPTE RENDU DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LA PÉRIODE DU 01.12.2021 AU 30.11.2022

Pour la période du 01/12/2021 au 30/11/2022, Madame Antipina a réalisé l'audit des comptes et informe l'assemblée qu'ils peuvent approuver les comptes pour la période 2021-2022.

3.2 COMPTES RENDU DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LA PÉRIODE DU 01.12.2022 AU 30.11.2023

Concernant le compte rendu du vérificateur aux comptes pour la période du 01.12.2022 au 30.11.2023, Madame Antipina a soulevé la question de l'applicabilité de la protection juridique concernant le dossier de la STIB.

Le syndic prendra contact avec le courtier pour déterminer si l'aggravation éventuelle sera couverte par l'assurance protection juridique.

L'assemblée a exprimé le souhait que l'ensemble des contrats, des procès-verbaux, actes de base, etc., soient accessibles sur la plateforme en ligne des copropriétaires, car cela n'est pas encore le cas à ce jour.

N'ayant pas pu finaliser la vérification des comptes pour la période 2022-2023, Madame Antipina transmettra toutes les questions relatives à la comptabilité de cette période par e-mail à Madame Virginie De Mulder (virginie.demulder@thekeys.be) dans les prochains jours du mois d'avril 2024.

Le syndic fournira des réponses écrites à l'ensemble des questions comptables d'ici à la fin du mois d'avril, afin que la prochaine assemblée puisse approuver les comptes.

3.3 SITUATION DU FONDS DE ROULEMENT ET DU FONDS DE RÉSERVE

À la date du 30 novembre 2023, la situation des fonds de réserve est la suivante :

- Étant donné que la copropriété opère selon un système de comptabilité annuelle, il n'y a pas de fonds de roulement.
- Les provisions de charges votées lors de la dernière assemblée générale s'élèvent à 225,00 euros par appartement, par mois.
- Le montant actuel du fonds de réserve général s'élève à 28 308,24 €.

3.4 SITUATION DES DÉBITEURS

Au 2 avril 2024, un solde ouvert de 13 340,17 euros demeure principalement dû à l'envoi des décomptes annuels pour la période 2022-2023 effectué le 21 mars 2024, incluant les provisions jusqu'à la fin du mois de mai 2024.

Il convient de noter qu'aucun copropriétaire ne présente de dette à long terme.

3.5. DÉPENSES DE L'ANNÉE 2021/2022 ET DÉPENSES DE L'ANNÉE 2022/2023

Les dépenses pour l'année 2021/2022 s'élèvent à 38 182,76 euros,

Les dépenses pour l'année 2022/2023 s'élèvent à 43 303,75 euros.

De plus, la copropriété souhaite rappeler à tous les résidents l'importance du civisme au sein de l'immeuble, notamment en ce qui concerne la gestion des déchets.

3.6 LISTE DES FOURNISSEURS

Le syndic a informé les copropriétaires des fournisseurs actuels de la copropriété sous contrat, à savoir :

- Entretien des communs : CLEANING BUILDINGS SERVICES
- Contrôles ascenseurs : AIB VINCOTTE
- Entretien des ascenseurs : TK ELEVATOR
- Chauffagiste : CHAUFFAGE BARAL MAINTENANCE
- Entretien adoucisseur : EURODYNAMICS
- Relevé des compteurs : TECHEM CALORIBEL SA
- Distribution de l'eau : VIVAQUA SCRL
- Électricité : TOTAL ENERGIES
- Gaz : TOTAL ENERGIES
- Syndic : THE KEYS MANAGEMENT
- Assurance Incendie : AXA
- Protection juridique : ARAG

3.7 APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2021-2022

L'approbation des comptes 2021 - 2022 et du Bilan au 30/11/2022 a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3.8 APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2022-2023

Madame Antipina transmettra toutes les questions relatives à la comptabilité de l'année 2022-2023 par e-mail.

Le syndic répondra par écrit à toutes ces questions comptables d'ici à la fin du mois d'avril 2024.

Par ailleurs, l'approbation des comptes pour la période 2022-2023 ainsi que du bilan au 30 novembre 2023 a été présentée aux copropriétaires pour être soumise au vote.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	1 000,00	100,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

4. BUDGET 2023-2024

Le budget prévisionnel total des charges récurrentes s'élève à 38 346,72 € annuellement.

Ce budget est annexé au présent procès-verbal.

4.1 ADAPTATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le syndic a informé que, étant donné que la copropriété fonctionne selon un système de comptabilité annuelle, aucun fonds de roulement n'est établi.

Les provisions de charges votées précédemment s'élevaient à 225,00 euros par mois par appartement, et le syndic propose de maintenir ce montant pour l'année 2023-2024.

Suite à une demande de l'assemblée générale, le syndic est également invité à cesser l'envoi trimestriel de courriers pour l'appel de provision de charges.

Majorité absolue	Oui	930,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	930,00	-
	Abstentions	70,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention	Monsieur CHOI Li Min		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.2 APPROBATION DU BUDGET 2024-2025

En 2022-2023, des appels de fonds de réserve de 3750,00 € par trimestre ont été effectués, et le montant actuel du fonds de réserve s'élève à 28 308,24 €.

Le syndic propose la mise en place d'appels de fonds de réserve d'un montant total de 15.000,00 € pour l'année, répartis par quotité et envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire.

L'assemblée générale rappelle que le fonds de réserve est spécifiquement destiné aux travaux votés en assemblée générale.

Ces points sont soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	930,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	930,00	-
	Abstentions	70,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention	Monsieur CHOI Li Min		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE À DONNER

5.1 AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES : MADAME ANTIPINA

L'assemblée générale a été invitée à accorder la décharge au vérificateur aux comptes, Madame Antipina, pour son exercice de fonction du 01/12/2022 au 30/11/2023.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.2 AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

5.2.1 MADAME RENS

L'assemblée générale a été sollicitée pour accorder la décharge au membre du conseil de copropriété, Madame Rens, pour son mandat exercé du 01/12/2022 au 30/11/2023.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.2.2 MONSIEUR LITSERMEYER

L'assemblée générale a été invitée à accorder la décharge au membre du conseil de copropriété, Monsieur Litsermeyer, pour son mandat exercé du 01/12/2022 au 30/11/2023.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.2.3 MONSIEUR RAVASIO

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au membre du conseil de copropriété, Monsieur Ravasio pour l'exercice de sa fonction du 01/12/2022 au 30/11/2023.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.2.4 MADAME ANTIPINA

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au membre du conseil de copropriété, Madame Antipina pour l'exercice de sa fonction du 01/12/2022 au 30/11/2023.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.3 AU SYNDIC : THE KEYS MANAGEMENT SRL

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au syndic, à savoir THE KEYS MANAGEMENT SRL, pour les comptes et l'exercice de sa fonction du 01/12/2022 au 30/11/2023.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. ELECTIONS STATUTAIRES

6.1 VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

La vérificatrice aux comptes sortante, mais rééligible, Madame Antipina, s'est portée candidate pour assurer la vérification des décomptes de charges pour la période du 01/12/2023 au 30/11/2024.

La candidature de Madame Antipina comme vérificatrice aux comptes a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2 MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

6.2.1 MEMBRE 1

Le membre sortant rééligible, Madame Rens, a proposé sa candidature pour siéger au conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La proposition de Madame Rens comme membre du conseil de copropriété a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2.2 MEMBRE 2

Le membre sortant rééligible, Monsieur Littermeyer, a proposé sa candidature pour siéger au conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La proposition de Monsieur Littermeyer comme membre du conseil de copropriété a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2.3 MEMBRE 3

Le membre sortant rééligible, Monsieur Ravasio, a proposé sa candidature pour siéger au conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La proposition de Monsieur Ravasio comme membre du conseil de copropriété a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	265,00	33,33 %
	Non	530,00	66,67 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	205,00	-
Oui	Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Monsieur LIGOT Marc - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE		
Non	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame RENS Barbara		
Abstention	Madame LENOIR Jacqueline - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame ANTIPINA Svetlana		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

6.2.4 MEMBRE 4

Le membre sortant rééligible, Madame Antipina, a proposé sa candidature pour siéger au conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La proposition de Madame Antipina comme membre du conseil de copropriété a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2.5 MEMBRE 5

Le membre sortant rééligible, Monsieur Maes, a proposé sa candidature pour siéger au conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La proposition de Monsieur Maes comme membre du conseil de copropriété a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.3 SYNDIC

Le point concernant le renouvellement du contrat du Syndic, représenté par THE KEYS MANAGEMENT SRL, pour la gestion de la copropriété aux mêmes conditions contractuelles et légales, a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. COMPTE RENDU DE L'ANNÉE 2023

Lors de la réunion, le conseil de copropriété et le syndic ont présenté les dossiers en cours et les réalisations de l'année 2023.

Parmi les dossiers en cours, certains points ont été mis en évidence :

- Un manque d'activité au niveau de la gestion et de la communication de la part du syndic a été relevé.
- La copropriété a exprimé le besoin d'une communication plus régulière de la part du syndic.
- La situation comptable de l'immeuble est jugée quelque peu obscure, mais a été éclaircie par les explications de Monsieur Chopin.

Le compte rendu a été fait verbalement à l'ensemble des copropriétaires, avec quelques dossiers majeurs, notamment :

- Le projet de sécurisation des terrasses est resté en attente
- Le dossier en cours avec la STIB avance en 2023 avec la collaboration de Maître Barnich.
- La rénovation du toit est en cours de discussion.

Pour toute question concernant la comptabilité de l'immeuble, les copropriétaires sont invités à contacter Madame Virginie De Mulder à l'adresse e-mail suivante : virginie.demulder@thekeys.be

8. RENOUELEMENT DE L'OCTROIEMENT DE L'ENVELOPPE FINANCIÈRE POUR COMMANDE DE TRAVAUX DE MAINTENANCE

L'assemblée générale a proposé d'octroyer une enveloppe financière de 5 000 euros au conseil de copropriété pour la commande de travaux de maintenance, cette allocation étant valable jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	930,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	930,00	-
	Abstentions	70,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Madame CARCÁN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention	Monsieur CHOI Li Min		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DEMANDE D'ACCORD POUR LA RÉALISATION D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE

L'assemblée a demandé au syndic, avec l'assistance du conseil de copropriété, de solliciter l'intervention du facilitateur de Bruxelles Environnement pour réaliser un Quick Scan de l'immeuble. Ce Quick Scan devra proposer différentes pistes, accompagnées de solutions techniques budgétisées et de priorités, dans le but de répondre aux nouvelles directives énergétiques allant de 2035 à 2050.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DEMANDE D'ACCORD POUR LA RÉPARATION DES TERRASSES

Il a été proposé à l'assemblée générale d'accorder un budget de 12 000 euros, qui sera prélevé du fonds de réserve, pour effectuer la sécurisation des garde-corps des terrasses arrière ainsi que des séparations de terrasse. De plus, il a été proposé de donner mandat au conseil de copropriété afin de choisir le devis et l'entrepreneur pour réaliser les travaux courants de l'année 2024.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DEMANDE D'ACCORD POUR LE NETTOYAGE DE LA FAÇADE

Le point concernant la demande d'accord pour le nettoyage de la façade n'a pas été débattu lors de l'assemblée générale.

RÉSULTATS DU VOTE

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

12. DEMANDE D'ACCORD POUR L'ENTRETIEN DU/DES JARDINS

Le conseil de copropriété demande à l'assemblée de lui accorder un mandat pour signer et accepter l'offre reçue pour le réaménagement des plantations dans la cour arrière, pour un budget maximum de 1500 euros.

Ce montant sera prélevé sur le fonds de réserve. Cette initiative vise à améliorer la qualité esthétique et visuelle de la cour arrière.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. PORTES DE GARAGES

Il a été proposé à l'assemblée générale de respecter les caractéristiques techniques et esthétiques des nouvelles portes de garage installées par Madame Rens et Monsieur Dumont lors de futurs remplacements par d'autres copropriétaires qui le souhaiteraient.

Madame Rens fournira au syndic les caractéristiques techniques et esthétiques, que ce dernier enverra à l'ensemble des copropriétaires et diffusera sur la passerelle en ligne des copropriétaires.

L'assemblée générale a rappelé que les codes esthétiques et techniques sont référencés dans l'acte de base et doivent être respectés pour les travaux qui affectent le visuel commun.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. DOSSIER STIB

La question de la recevabilité d'une action judiciaire a été abordée. Il a été soulevé par Maître Barnich qu'il convenait d'adopter une approche prudente dans ce domaine.

La possibilité que le recours à la justice compromette le processus amiable a également été évoquée. Il a été convenu que l'engagement dans une action en justice signifierait l'épuisement des solutions amiables.

En ce qui concerne les éléments nécessaires pour entamer la procédure judiciaire, il a été souligné l'importance d'obtenir des devis détaillés afin de justifier les demandes dans une citation. Il a été noté que le cahier des charges établi par l'hydrologue est approuvé par tous, mais il est nécessaire d'obtenir rapidement les devis.

Concernant l'organisation des travaux, il a été décidé qu'en fonction de l'évolution des discussions avec la STIB, il sera déterminé si l'ACP ou la STIB commandera les travaux. La nécessité d'avoir recours à un architecte sera par ailleurs examinée en temps voulu.

- Obtenir rapidement des devis détaillés pour justifier les demandes dans une citation judiciaire.
- Examiner la possibilité de refermer le trou béant dans la cour dans les plus brefs délais.
- Continuer les discussions avec la STIB pour déterminer la prise en charge des travaux.
- Envisager la nécessité de recourir à un architecte en fonction de l'évolution des négociations.

La poursuite du dossier avec l'aide de Maître Barnich est soumis au vote des copropriétaires

Majorité des 2/3	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur TRAN Van Són - Monsieur CHOI Li Min - Madame CARCAN Annie - Madame LIBERT - CLAES Maria - Madame & Monsieur VAN WEDDINGEN - PEETERS René - Chantal - Madame LEQUEUX - C2 Nicole - Monsieur LIGOT Marc - Madame LENOIR Jacqueline - Madame LEQUEUX - C1 Nicole - Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer - Madame RENS Barbara - Monsieur RAVASIO François - Madame VANPAESSCHEN FRANCINE - Madame ANTIPINA Svetlana		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

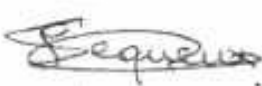
Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.

Le Président

Madame LEQUEUX - C1
Nicole

Le Secrétaire

Monsieur CHOPIN Amaury


et
M. Jacques Litzemeyer