



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

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

FAIT LE : 19/03/2025
IMMEUBLE : 0029 - LE SENY (0823.755.969)
AVENUE JOSEPH CHAUDRON , 25-27-
29
1160 AUDERGHEM

Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer
Brusselssteenweg, 163
1560 Hoeilaart

Veillez trouver ci-joint le procès verbal de la dernière assemblée générale. N'hésitez pas à nous contacter pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'accepter, Madame & Monsieur McCOY Eric & Jennifer, l'expression de nos sentiments distingués.



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 17/03/2025 À 16:00

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

Lieu de l'assemblée : Glaverbel
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.

12 copropriétaires sur 14 totalisant 1 822,00 / 2 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 14:48 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

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

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
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, a proposé de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale en tant que secrétaire.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
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 :

Le syndic et le conseil de copropriété se sont principalement concentrés sur le dossier majeur concernant la cour. Plusieurs réunions ont eu lieu, tant sur place qu'en visioconférence (Teams), avec la STIB, l'hydrologue et les avocats. Ce point sera abordé lors du point 17 de l'AG.

Par ailleurs, le syndic a continué à faire avancer les dossiers urgents, tels que les réparations des pompes, la fuite de gaz et les petites réparations quotidiennes. Les problèmes relatifs aux balustrades seront pris en charge au cours de cette année.

Les copropriétaires demandent à ce que Le syndic et le conseil de copropriété communiquent d'avantage. Le syndic propose de cadrer les réunion de conseil afin que les occupants puissent mieux suivre les points en cours.

Le conseil de copropriété communique :

Le conseil n'a rien ajouté à ce stade.

4. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/12/2023 30/11/2024 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic a informé les copropriétaires que les comptes de l'exercice 2023-2024 et le bilan au 30/11/2024 ont été établis par ses soins. Ces documents ont été transmis trimestriellement/annuellement à l'ensemble des copropriétaires, comprenant le relevé des dépenses, la balance carrée, la facture individuelle, ainsi que le bilan.

Il a été rappelé que tous les documents comptables sont accessibles sur la plateforme en ligne de The Keys (<https://keys8899.optipro-delta.be/>). De plus, tout propriétaire ayant le souhait de consulter les comptes peut le faire en prenant un rendez-vous.

1. Rapport des commissaires aux comptes :

Madame Antipina, a présenté son rapport de vérification des décomptes de charges du 01/12/2023 30/11/2024. Les documents, comprenant le rapport de vérification et les réponses du syndic aux questions posées, ont été annexés au présent point du procès-verbal.

Le commissaire aux comptes, Madame Antipina, a signalé que les comptes sont conformes aux documents et décomptes produits au cours de la période mentionnée.

2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 30/11/2024.

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

- Le fonds de réserve général s'élève à 43 361.81€.

Les dépenses annuelles, excluant les frais privatifs, les dotations de fonds et les crédits provisions, se sont élevées à 43542.54 €.

L'approbation des comptes 2023-2024 et du Bilan au 30/11/2024 a été soumise au vote des copropriétaires :

Le conseil de copropriété ajoute quelques remarques à changer au niveau de la comptabilité

Les copropriétaires demandent que les appels soient envoyés sur le compte de fonds de réserve et sur le compte courant. Les copropriétaires veulent deux appels différents.

Les copropriétaires demandent que le suivi des remarques faites à la comptables soient prises en charge.

- Appels doivent partir a temps

- Les montants d'appels n'ont pas été révisé suite à la dernière assemblée générale.

A l'unanimité, Les deux montant d'honoraires avocats seront pris en charge par le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. INFORMATION SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS.

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

Attention, nous avons un avocat pour le dossier de la cour. Actuellement nous n'avons pas encore été jusqu'en justice.

Le syndic rappelle que tout copropriétaire doit effectuer le paiement des charges communes dans les 30 jours suivant la date d'invitation à payer, conformément aux statuts. En cas de retard, des intérêts légaux au taux commercial seront appliqués sur les sommes dues par le défaillant, sans préjudice d'autres dommages et intérêts. Des frais sont également comptabilisés par le syndic : aucun pour le 1er rappel, 9,50 € + timbres pour le second rappel, et 25 € + timbres pour le recommandé. Le recouvrement judiciaire est confié au bureau d'avocats Decode.

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

Il n'y a actuellement aucun sinistre en cours.

7. DÉTERMINATION DES IMPUTATIONS DES FRAIS (FRANCHISE / FRAIS DE DOSSIER).

Le syndic a proposé que la franchise légale et les frais engagés par le syndic pour le traitement d'un dossier sinistre soient supportés par le propriétaire du lot à l'origine du sinistre. Si l'origine est commune, le franchise et frais sont supportés par la copropriété en fonction des quotités.

En cas de franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété en fonction des quotités.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 4/5	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RECOURS ENVERS UN LOCATAIRE RESPONSABLE. ABANDON DE RECOURS.

Le syndic explique qu'en présence d'un locataire responsable en cas de sinistre, sa responsabilité doit être assurée. Le Syndic rappelle au propriétaire/bailleur l'importance de vérifier annuellement que son locataire est toujours bien assuré pour sa responsabilité locative.

Le Syndic explique que pour éviter tout problème, il est possible d'acter une garantie complémentaire, Un abandon de Recours envers les locataires, au contrat INCENDIE de l'ACP.

Le contrat INCENDIE de l'ACP comprend bien / ne comprend pas un abandon de recours vis-à-vis des locataires.

Dans le cas où l'ACP ne dispose pas de cette couverture, l'ACP peut ajouter cette couverture au contrat existant.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 24/25

Le budget prévisionnel total des charges récurrentes s'élève à 43542.54€ annuellement.

Comptabilité Annuelle : Les dernières provisions de charges votées étaient de 225 € par mois, réparties par quotité. Le syndic propose de chiffrer la provision de charges à 250 € par mois, répartie par appartement, avec un envoi mensuel de courriers pour l'appel de provision de charges.

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/12/2023 AU 30/11/2024

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au vérificateur aux comptes, Madame Antipina pour les comptes de l'année 01/12/2023 au 31/11/2024

L'assemblée générale invite à donner décharge au vérificateur aux comptes, à madame Antipina

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/12/2023 AU 30/11/2024

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au conseil de copropriété composé de Monsieur Maes, Madame Rens, Madame Lequeux et monsieur Litsermeyer Madame Antipina,, pour l'exercice de sa fonction.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/12/2023 AU 30/11/2024

L'assemblée générale a été invité à donner décharge au syndic, à savoir The Keys Management SRL, pour les comptes et l'exercice de sa fonction

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. CONSTITUTION ET ATTRIBUTION DES MANDATS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2025/26 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Les membres sortants rééligibles, dont Monsieur Maes, Madame Rens, monsieur Litsermeyer Madame Antipina, ont proposé leur candidature pour le conseil de copropriété.

La proposition de Monsieur Maes, Madame Rens, Madame Lequeux et monsieur Litsermeyer Madame Antipina comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité des 4/5	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2025/26

Le vérificateur aux comptes sortant, mais rééligible, Madame Antipina, s'est proposé comme vérificateur aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/12/2023 au 30/11/2024

La candidature de Madame Antipina comme vérificateur aux comptes a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. RENOUELEMENT DU CONTRAT DU SYNDIC POUR L'ANNÉE 25/26

Contractuellement et légalement, la mission du Syndic, représenté par The Keys Management SRL est renouvelable pour la gestion de la copropriété.

Le point concernant le renouvellement du contrat du Syndic au même condition a été soumis aux votes des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic informe les copropriétaires des dispositions légales en vigueur depuis juin 2018, stipulant un montant minimum de fonds de réserve équivalant à 5% des dépenses annuelles, soit 1306 €. Sauf si une décision à 4/5 des voix est prise pour ne pas procéder à un appel de fonds de réserve.

En l'année 2023-2024, des appels de fonds de réserve de 3750 € par trimestre ont été réalisés, et le fonds de réserve actuel s'élève à 43 361.81 €.

Le syndic propose la mise en place d'appels de fonds de réserve d'un montant de 15000 € pour l'année, répartis par quotité et envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 4/5	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. COUR : INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES EFFECTUÉE PAR LE CONSEIL ET LE SYNDIC

Le syndic et le conseil de copropriété ont organisé plusieurs réunions avec les avocats, l'hydrologue et la STIB, tant sur place qu'en visioconférence via Teams.

L'approche adoptée par Maître Barnich, avocat, a été plutôt conciliante et a permis des échanges écrits réguliers, ce qui a abouti à la reconnaissance de la responsabilité de la STIB. En conséquence, la STIB a procédé à la réparation du piézomètre et a clôturé les travaux de réparation de la cause à la fin du mois d'octobre.

Pour la suite du dossier, il est proposé de continuer sur cette voie, en sollicitant une indemnisation ou la prise en charge des travaux de remise en état de la cour par la STIB. L'objectif reste d'éviter d'engager une procédure judiciaire et obtenir une solution amiable.

Une expertise non contestable se tiendra ce jeudi 20/03 en présence de l'hydrologue, l'avocat, le conseil de copropriété, un huissier et le syndic. La Stib a bien entendu été convié à cette réunion

18. COUR : PRÉSENTATION DU PROJET ET DU DEVIS SMK VALIDÉ

Malgré ses efforts, le syndic n'a pas pu obtenir plusieurs devis et présente donc le devis de la firme SMK RENOVATION pour un montant de 44975€ TVAC

Le devis est basé sur un cahier des charges édité par l'hydrologue Monsieur Vanden Borre. Le devis a également été approuvé techniquement et financièrement auprès de ce dernier.

Après quelques discussions, l'assemblée passe aux votes pour l'approbation du devis de la firme SMK pour un montant de 44975€ TVAC :

Majorité des 2/3	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. FINANCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux de la cour seront financés par le fonds de réserve

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. DÉCISION SUR LA SUITE À DONNER AU DOSSIER JUDICIAIRE EN COURS

Le syndic propose de rediscuter de ce point dans le cas où le dossier n'avance pas en la faveur de la copropriété.

21. REMPLACEMENT DU CONTRAT DE MAINTENANCE DE LA CHAUDIÈRE

Un devis a été réalisé par le chauffagiste Fierens concept qui a été d'une grande aide pour la remise en route du gaz pour la mise en conformité de la chaufferie.

Le syndic fera concurrencer cette offre afin que le conseil de copropriété puisse s'accorder sur un devis pour la mise en conformité et pour le contrat de maintenance de la chaufferie.

La copropriété donne mandat au conseil pour le choix des devis.

L'assemblée passe aux votes.

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. RÉGULARISATION SIBEGA

Suite à la coupure de gaz, Sibelga nous a contacté avec un cahier des charges à respecter pour la mise en conformité de la chaufferie:

- Bouton de sécurité en dehors de la chaufferie
- Placement d'une nouvelle porte coupe feu 6min
- étanchéification du mur

La copropriété à 6 mois pour se mettre en conformité.

23. ACCORD SUR LE DEVIS DE FIERENS CONCEPT POUR LE PLACEMENT DU BOUTON DE SÉCURITÉ

La société Fierens concept à remis un devis pour le placement d'un bouton de sécurité obligatoire qui est l'un des points que la copropriété doit réaliser

Le syndic présente de le devis de la firme Fierens concept pour un montant de 8283€TVAC

Les copropriétaires demandent de concurrencer le devis.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du devis.

L'assemblée passe aux votes pour l'approbation d'un budget maximum à hauteur de 8283€TVAC:

Majorité des 2/3	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. MISE EN CONFORMITÉ DE L'ÉLECTRICITÉ DES COMMUNS

Le syndic fera intervenir un organisme de contrôle et fera concurrencer les offres auprès d'un électricien.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour l'approbation du devis.

L'assemblée passe aux votes:

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. ROI : PARKING DEVANT LES GARAGES FAÇADE AVANT

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il faut respecter les emplacement des places de parkings afin que les propriétaires des garages à l'avant de l'immeuble puissent se garer.

26. ACHAT DE PLANTES ET DE TERREAU POUR UN BUDGET DE 200€

Le conseil de copropriété propose de mettre une place un budget de 200€ pour l'achat de terreau et de plantes afin d'embellir et d'entretenir les parterres de la copropriété.

L'assemblée passe aux votes pour accorder l'enveloppe budgétaire de 200€ :

Majorité absolue	Oui	1 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. PROBLÉMATIQUE DES BALUSTRADES

Le syndic informe les copropriétaires que les dossier des balustrades va être étudié afin de pouvoir avancer sur le dossier.

Monsieur Ravasio et Madame Debast demande que les travaux de sécurisation soit exécutés sans délais.

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

Afin de permettre aux copropriétaires de prendre leurs dispositions à temps, le syndic propose de tenir la prochaine Assemblée générale ordinaire le 16/03/2026 à 16h

Aucun vote n'est mentionné, car il s'agit d'une information relative qui pourrait venir à être modifié en fonction d'impératifs urgents du syndic.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.
