THE KEYS

REAL ESTATE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE GENERAL TOMBEUR A 1040 ETTERBEEK

L'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble « Général Tombeur 90 » à 1040 Etterbeek s'est tenue le 28 Février 2023 à 18h chez Madame Van de Walle - Rue Général Tombeur, 90 à 1040 Etterbeek.

Le Syndic The Keys Management est représenté par Madame Audrey Nicolaï.

1. Notation des présences et vérification du double quorum ;

Sont présents ou représentés :

[redacted]

L'Assemblée réunit 1000 / 1000 des quotités et 4 propriétaires sur 4. Elle est donc valablement constituée pour délibérer sur les autres points figurants à l'ordre du jour.

2. Désignation du président de séance.

[redacted] est désigné(e) président(e) de séance.

Abstention : -
Contre : -

3. Désignation du secrétaire de séance.

Le syndic est désigné secrétaire de séance.

Abstention : -
Contre : -

[redacted]

4. Comptes du 01/01/2020 au 31/12/2022.

4.1. Compte rendu du vérificateur aux comptes.

Madame Peters a procédé à la vérification des comptes du 1er Janvier 2020 au 31 décembre 2021 et n'a pas de remarque particulière à émettre.

Par contre, elle n'a pas pu vérifier les comptes de l'année 2022.

4.2. Montant des provisions appelées.

Le montant des provisions versées est de 5 000 euros.
Le montant du fonds de roulement est de 1 250 euros.

4.3. Situation du fonds de réserve.

Le fonds de réserve est de 2850 euros.

4.4. Situation des débiteurs (à la date du 28/02/23).

Il n'y a pas de débiteur.

4.5. Dépenses de l'année 2022.

La copropriété a dépensé 4 856, 72 euros.

4.6. Liste des fournisseurs.

- Distribution de l'eau = VIVAQUA SCRL
- Syndic = THE KEYS MANAGEMENT SPRL
- Assurance incendie = AXA BELGIUM SA
- Courtier d'assurance = CHARLES BOURG MANAGEMENT

4.7. Approbation des comptes de l'année 2020.

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2020.

Abstention : —
Contre : —

[redacted]

4.8. Approbation des comptes de l'année 2021.

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2021.

Abstention : /
Contre : /

4.9. Approbation des comptes de l'année 2022.

L'Assemblée Générale approuvera les comptes de l'année 2022 à la prochaine Assemblée Générale.

Abstention : /
Contre : /

5. Budget 2023

5.1. Présentation du budget

Le syndic présente le budget 2023 aux copropriétaires.

5.2. Adaptation du montant des provisions appelées

Les copropriétaires décident d'augmenter le montant des provisions à 7364 €/an.

~~Les copropriétaires décident de ne pas augmenter le montant des provisions appelées.~~

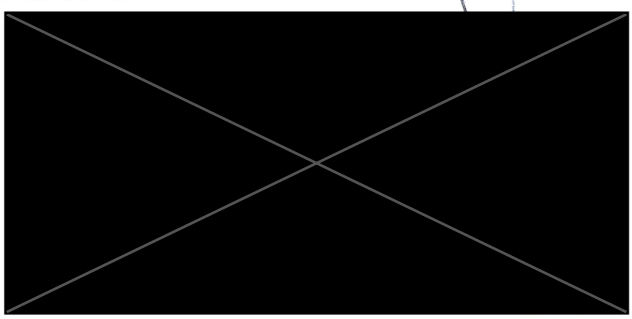
Abstention : /
Contre : /

5.3. Approbation du budget

L'Assemblée Générale approuve le budget de 2023.

~~L'Assemblée Générale n'approuve pas le budget de 2023.~~

Abstention : /
Contre : /



6. Décharge à donner

6.1. Au vérificateur aux comptes : Madame Peters

L'Assemblée générale décharge Madame Peters pour la vérification des comptes de 2020 et 2021.

L'Assemblée générale déchargera Madame Peters pour la vérification des comptes de l'année 2022 à la prochaine Assemblée Générale.

Abstention : /
Contre : /

6.2. Au syndic : The Keys Management

L'Assemblée Générale décharge The Keys Management.

Abstention : /
Contre : /

7. Elections statutaires

7.1. Vérificateur aux comptes

~~M~~/Mme PETERS est désigné(e) ~~Vérificateur~~/Vérificatrice aux comptes.

Abstention : /
Contre : /

7.2. Syndic

Le contrat de The Keys Management est reconduit suivant les nouvelles conditions financières.

~~Le contrat de The Keys Management n'est pas reconduit.~~
~~Les propriétaires mandatent comme nouveau syndic :~~

Abstention : /
Contre : /

8. Adaptation des statuts suivant la nouvelle Loi de la Copropriété

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 Juillet 2020, il était convenu que Maître Nedergedaelt se charge de faire le nécessaire pour arranger ce problème en collaboration avec le syndic.

Le syndic a relancé Maître Nedergedaelt sans avoir eu un retour de sa part.

Maître Nedergedaelt explique qu'il n'a pas eu connaissance de ces mails.

9. Alimentation du fonds de réserve

Pour rappel - Fonds de réserve :

Contribution annuelle obligatoire de minimum 5 % des charges communes ordinaires de l'exercice précédent - Possibilité de dérogation par l'AG à la majorité des 4/5.

⇨ *Dans le cas des dépenses de l'immeuble, il s'agit d'alimenter de 220,82 euros par an.*

~~L'Assemblée Générale décide d'alimenter le fonds de réserve via des appels trimestriels de € .~~

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Abstention : /
Contre : /

Tous les points figurants à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 19h50

Les Copropriétaires

[redacted]

Le Syndic
THE KEYS MANAGEMENT

Info@thekeys.be
tel +32 2 852 71 56
fax +32 2 852 71 57
tva BE 0537.802.939
IPI 506.616 - 511.266
Chaussée de la Hulpe, 166
1170 Watermael-Boitsfort

ACP Général Tombeur - Budget 2023

		2021	2022	2023
		Total	Total	3%
61037	Autre entretien évacuation, égouts, ...	540,60 €	- €	- €
6105	Nettoyage et traitement des ordures	180,00 €	180,00 €	185,40 €
61066	Travaux divers	58,50 €	- €	- €
611	Travaux de rénovation et autres travaux	887,00 €	190,69 €	- €
61200	Consommation d'eau (commune et privative)	1.405,70 €	466,61 €	964,24 €
61300	Honoraires syndics (nouveaux tarifs)	2.545,92 €	2.596,84 €	4.800,00 €
650	Frais bancaires et charges des dettes	21,03 €	- 0,03 €	28,86 €
6140	Assurance incendie	1.830,70 €	1.113,05 €	1.146,44 €
614801	Frais non couverts par assurance	- €	181,50 €	- €
6161	Frais réunions	- €	68,06 €	- €
61210	Electricité des communs	60,00 €	60,00 €	61,80 €
643	Frais privatifs	323,49 €	- €	176,65 €

Frais exceptionnels	1.809,59 €	440,25 €	- €
Total charges récurrentes	5.502,75 €	4.416,47 €	7.363,39 €
Total charges récurrentes + frais exceptionnels	7.312,34 €	4.856,72 €	7.363,39 €

Provisions versées 5.000,00 €

Provisions versées moins budget prévisionnel - 2.363,39 €

Les provisions actuelles sont insuffisantes.

Assurance incendie

Attention, deux primes ont été payées en 2021
Prime du 28/02/2021 au 31/12/2021 = 806,30 euros
Prime du 01/01/2022 au 31/12/2022 = 1024,40 euros

Consommation eau :

13/04/2021 au 09/09/2022
274 m3 pour 514 jours
soit 0,53 m³/ jour

23/04/2020 au 12/04/2021
248 m³ pour 354 jours
Soit 0,7 m³/jour

21/07/2019 au 22/04/2020

201 m³ pour 276 jours
soit 0,73 m³/jour

ACP Général Tombeur - Appels de fonds de réserve général

		Appels	Appels	Appels	Appels	Appels	Appels	Appels
Fonds Annuel		1.000,00 €	2.000,00 €	3.000,00 €	4.000,00 €	5.000,00 €	6.000,00 €	7.000,00 €
Fonds Trimestriel		250,00 €	500,00 €	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €	1.500,00 €	1.750,00 €
Copropriétaires :	Quotités :							
DOYEN Ghislaine	234	58,50 €	117,00 €	175,50 €	234,00 €	**292,50 €**	351,00 €	409,50 €
PETERS Ariane	246	61,50 €	123,00 €	184,50 €	246,00 €	**307,50 €**	369,00 €	430,50 €
VAN DE WALLE Marie-Louise	254	63,50 €	127,00 €	190,50 €	254,00 €	**317,50 €**	381,00 €	444,50 €
VOLTER Ludovic	266	66,50 €	133,00 €	199,50 €	266,00 €	**332,50 €**	399,00 €	465,50 €
Total :	1000	250,00 €	500,00 €	750,00 €	1.000,00 €	**1.250,00 €**	1.500,00 €	1.750,00 €

ACP Général Tombeur - Appels de fonds de réserve général

		Appels	Appels	Appels	Appels	Appels	Appels	Appels
Fonds Annuel		8.000,00 €	9.000,00 €	10.000,00 €	11.000,00 €	12.000,00 €	13.000,00 €	14.000,00 €
Fonds Trimestriel		2.000,00 €	2.250,00 €	2.500,00 €	2.750,00 €	3.000,00 €	3.250,00 €	3.500,00 €
Copropriétaires :	Quotités :							
DOYEN Ghislaine	234	468,00 €	526,50 €	585,00 €	643,50 €	702,00 €	760,50 €	819,00 €
PETERS Ariane	246	492,00 €	553,50 €	615,00 €	676,50 €	738,00 €	799,50 €	861,00 €
VAN DE WALLE Marie-Louise	254	508,00 €	571,50 €	635,00 €	698,50 €	762,00 €	825,50 €	889,00 €
VOLTER Ludovic	266	532,00 €	598,50 €	665,00 €	731,50 €	798,00 €	864,50 €	931,00 €
Total :	1000	2.000,00 €	2.250,00 €	2.500,00 €	2.750,00 €	3.000,00 €	3.250,00 €	3.500,00 €

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

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28/02/2023 À 18:00

FAIT LE : 28/02/2023

IMMEUBLE : 0145 - GENERAL TOMBEUR 90
RUE GÉNÉRAL TOMBEUR, 90
1040 ETTERBEEK

Copropriétaire	Mandataire	Lots	Quotités		Signature
			Clé	Total	
[redacted]	-	APPARTEMENT 3EME, CAVE 3			[redacted]
	-	APPARTEMENT 2EME, CAVE 2			
	-	APPARTEMENT 1ER, CAVE 1			
	-	CAVE 4, CAVE 5, REZ DE CHAUSSEE			
TOTAL QUOTITÉS					

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ..... parts.