



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 15/11/2022

0343 - DECLERCQ (0830 485 393)
RUE RENÉ DECLERCQ, 28 - 32
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

Procès verbal

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

9 copropriétaires sur 12 totalisant 7 851,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0656 - Docteur FOUARGE Emmanuel représentant 398,00 / 10 000,00 quotités
- C0657 - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email représentant 1 715,00 / 10 000,00 quotités
- C0658 - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ représentant 742,00 / 10 000,00 quotités
- C0660 - Monsieur POLITANO Aurelio représentant 1 077,00 / 10 000,00 quotités
- C0662 - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU représentant 1 189,00 / 10 000,00 quotités
- C0664 - Monsieur TOPAC Fevzi représentant 826,00 / 10 000,00 quotités
- C0665 - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHENT Rudy représentant 431,00 / 10 000,00 quotités
- C0666 - Madame VERGOTE Mia représentant 1 005,00 / 10 000,00 quotités
- C0668 - SARGSYAN C/O représentant 468,00 / 10 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0655 - Madame & Monsieur DUBOIS - COSSE représentant 1 331,00 / 10 000,00 quotités
- C0659 - JARA LOPEZ Jorgé représentant 431,00 / 10 000,00 quotités
- C0663 - Monsieur FREDERIC SIGEL SRL représentant 387,00 / 10 000,00 quotités

RÉSULTAT DES VOTES

1. 1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, la candidature de Monsieur POLITANO est mise au vote.

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.


1

2. 2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Un secrétaire est également désigné lors de chaque assemblée à la majorité simple des voix (50%+1). La loi ne précise pas clairement sa mission et indique seulement qu'il sera chargé en fin de séance de signer le PV de l'assemblée avec le président et les copropriétaires qui sont encore présents.

La fonction de secrétaire peut par ailleurs être exercée par le syndic.

Monsieur Thomas KARAM pour le syndic "Luc de Putter SRL" propose sa candidature. La proposition est soumise aux votes :

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. 3. PRÉSENTATION DU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT

Présentation du syndic The Keys Management SRL :

Monsieur De Putter a remis sa société aux administrateurs de la société The Keys Management SRL, une équipe jeune et dynamique composée des deux associés gérants, Amaury Chopin et Adrian Thorp, ainsi que d'une équipe de gestionnaires et comptables de formation.

La société The Keys Management est présente sur le marché Bruxellois depuis presque 10 ans et compte une équipe de 18 gestionnaires et comptables.

Face à un métier qui se complexifie, The Keys Management vous proposera des outils modernes facilitant la gestion de votre copropriété :

L'utilisation de programme qui permettra :

- via un mot de pass et login personnel de vous connecter à votre espace personnel qui reprendra l'ensemble de votre décompte de charge individuel. Mais aussi, tous les documents se rapportant à votre copropriété ; acte de base, PV d'AG, PV de travaux....
- de mutualiser certains services tels que la comptabilité, la négociation des contrats avec les fournisseurs et prestataires de service, la gestion des contrats assurance.
- répondre efficacement aux nouvelles lois et législations sur la copropriété

4. 4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SUR L'ANNÉE ÉCOULÉE

Les copropriétaires communiquent leurs ressentis sur la reprise de la gestion.

Ils trouvent que la reprise était difficile, bien que cela aille enfin mieux.

Les copropriétaires remercient les copropriétaires présents et représentés.

5. 5. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 AINSI QUE POUR L'ANNÉE 2020 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et le bilan au 31/12/2021 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont été transmis à tous les copropriétaires.

L'envoi comprenait les documents suivants :

- relevé des dépenses ;

- facture individuelle ;

Le syndic signale que l'ensemble des documents comptables seront consultables sur la plateforme en ligne de The Keys https://www.thekeys.be/mysyndic/syndic_online/// avec le nom d'utilisateur et mot de passe présent sur leur facture. D'autre part, tout propriétaire qui le souhaite peut venir consulter les comptes en prenant un rendez-vous.

5.1. Rapport des commissaires aux comptes.

Monsieur PUYLAERT a procédé à la vérification des décomptes de charges du 01/01/2020 au 31/12/2020 et du 01/01/2021 au 31/12/2021. Il n'a constaté aucune anomalie dans les pièces qui lui ont été transmises : relevé des dépenses, factures d'achats, bilan au 31/12/2021, balance carrée, balance des fournisseurs, balance des propriétaires, extraits de comptes bancaires.

Monsieur PUYLAERT signale que les comptes sont conformes aux documents et décomptes produits.

5.2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 31/12/2021 ainsi que pour l'année 2020.

Le Syndic communique les informations suivantes :

Le fonds de roulement au 31/12/2020 et au 31/12/2021 est de 5.660,72 € et est suffisant au regard des dépenses périodiques actuelle de l'immeuble.

Le fonds de réserve au 31/12/2020 est de 1.443,46 €.

Le fonds de réserve au 31/12/2021 est de 7.877,31 €.

En 2020 et 2021, le fonds de réserve a été alimenté par l'appel de dotations trimestrielles de 2.000,00 € soit une dotation annuelle de 8.000,00 €.

Les dépenses annuelles se sont élevées hors frais privatifs, dotations de fonds et crédit provisions à :

- pour l'année 2020 : 9.895,04 €
- pour l'année 2021 : 10.900,14 €

5.3. Situation des copropriétaires débiteurs

A la date du 31/10/2022, il y a un solde débiteur (doivent à la copropriété) de 1.219,18 €. Il y a un solde créditeur (la copropriété leur doit) de 1.652,61 €. Réparti entre différents copropriétaires.

Les copropriétaires décident au sujet des anciens soldes des anciens copropriétaires de :

- vérifier le solde des anciens copropriétaires / des nouveaux copropriétaires
- vérifier dans acte d'achats des nouveaux propriétaires.

Rappel de la procédure de recouvrement (votée lors de l'AG du 17 septembre 2020) :

Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redevable pour frais administratifs. En cas de non-paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifiée à 15,00 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance).

5.4. Fournisseurs actuels.

En application des dispositions légales, le syndic présente ci-dessous la liste des fournisseurs réguliers.

- Fourniture d'électricité :

La société TOTAL (LAMPIRIS) qui fournit l'électricité des parties communes de la résidence.

- Assurances de la Copropriété :

L'immeuble est assuré auprès de la compagnie BALOISE.

Le syndic demande une nouvelle offre d'assurance qu'il présentera lors de la prochaine AG de juin 2023.

- Entretien des parties communes :

C'est la société FASSAERT qui assure le nettoyage des parties communes de la résidence.

Actuellement, il n'y a pas de contrat avec la société FASSAERT.

Le syndic demande à la société FASSAERT une proposition de contrat qu'il soumettra au conseil de copropriété avant validation, ainsi un cahier des charges sera effectuées.

LP

3

Voici le détail de leurs prestations actuelles :

- 1 passage par mois, les deux cages d'escaliers ac la petite entrée (gauche et droite), souffle et balaye la cour et le trottoir devant coiffeur.

L'assemblée est satisfaite des prestations actuelles.

L'assemblée demande de se renseigner auprès de la société FASSAERT pour le nettoyage des corniches.

- Contrat relatif aux relevés des compteurs d'eau :

La société TECHEM assure le relevé annuel des compteurs d'eau des différents appartements.

- Interventions ponctuelles :

Le plombier SANISAR intervient en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie.

Les société ELECTRICA et ARDES interviennent pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble (et parlophonie).

Les sociétés ALFA FILS & MERTENS interviennent pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

- Contrat de fourniture d'eau :

La Copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles-Capitale à savoir l'IBDE (VIVAQUA-HYDROBRU).

L'approbation des comptes du 01/07/2019 au 30/06/2022 et du Bilan au 30/06/2022 est mise au vote :

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. 6. PRÉSENTATION ET APPROBATION DU BUDGET 01/01/2022 AU 31/12/2022 (POUR INFORMATION)

Le budget prévisionnel est envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2019, 2020 et 2021 et prévoit une indexation de 3% - 5% des frais (forfaitaire).

Le budget prévisionnel est communiqué à titre indicatif. La résidence a une comptabilité trimestriel à frais réel.

4

28

7. 7. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/01/2020 AU 31/12/2021.

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

L'assemblée remercie Monsieur PUYLAERT pour le contrôle des comptes.

Invitation à donner décharge au vérificateur aux comptes Monsieur PUYLAERT.

La décharge est soumise aux votes :

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. 8. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2020 AU 31/12/2021.

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année par le conseil de copropriété.

Invitation à donner décharge au conseil de copropriété composé de Monsieur PUYLAERT.

La décharge est soumise aux votes :

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

LP

5

9. 9. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC LUC DE PUTTER SRL POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2020 AU 31/12/2021.

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours des années 2020 et 2021 par le syndic.

Invitation à donner décharge au syndic Luc de Putter SRL.

La décharge pour les années 2020 et 2021 est soumise aux votes :

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHEMENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. 10. ATTRIBUTION D'UN MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2022 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

L'article 577-8/1 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.

11. 10.1 ATTRIBUTION DU MANDAT 1 DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2022 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Le membre sortant rééligible Monsieur PUYLAERT propose sa candidature.

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHEMENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6

18

12. 10.2 ATTRIBUTION DU MANDAT 2 DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2022 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Monsieur POLLITANO propose sa candidature.

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Absentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHEENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Absention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. 11. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2022 (01/01/2022 AU 31/12/2022).

L'article 577-8, 2 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 vérificateur aux comptes sortant mais rééligible Monsieur PUYLAERT se propose comme vérificateur aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/01/2022 au 31/12/2022.

La candidature de Monsieur PUYLAERT est soumise aux votes comme vérificateur aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Absentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHEENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Absention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18

7

14. 12. ATTRIBUTION DU MANDAT DU SYNDIC À LUC DE PUTTER SRL.

L'article 577-8 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.

Contractuellement et légalement la mission du Syndic "Luc De Putter" est renouvelable chaque année pour la gestion de la copropriété.

Le renouvellement du contrat du Syndic "Luc De Putter SRL" pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHEM Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. 13. SITUATION DES PARLOPHONES

Lors de la dernière intervention de la société ARDES, ils ont remplacé les boîtes de dérivations qui n'étaient plus étanche.

Ce travail devait être fait. Et visiblement cela n'a pas arrangé le problème. Comme nous avons de la tension qui arrive aux postes intérieurs.

D'après le fabricant il pourrait s'agir du mélangeur l'alimentation. Pièce a 400 € hiva

Le fabricant en a encore 2 de stocks mais le produit n'est plus suivi.

Rien ne garantit qu'il s'agisse de l'origine de la panne. Ou que ce soit la source du problème.

Dès lors, ARDES ne pense pas qu'il soit opportun de persévérer dans le dépannage d'une installation dont les pièces ne sont plus suivie par le fabricant.

L'offre qui est présentée à été demandée par ARDES à "Le grand Bilcinc" pour le nouveau système suite à leur dernier passage.

Le syndic vérifie si les deux commerces doivent participer aux frais de remplacements de parlophones.

16. 14. PROJETS DE TRAVAUX

8

18

17. 14.1. DÉCISION QUANT À REMPLACER LE SYSTÈME DE PARLOPHONES DE LA COPROPRIÉTÉ

Le vote porte sur le fait que l'assemblée souhaite d'abord :

- 1) tenter une réparation avec la pièce de rechange en stock à 400 EUR HTVA avec la société ARDES.
- 2) Dans le cas où la réparation n'est pas fructueuse, le syndic demandera 3 devis pour le remplacement de l'installation des parlophones, qu'il présentera aux copropriétaires par mail pour choix et accord.
- 3) Dans le cas d'un remplacement, il faut au minimum un poste audio avec ouverture de la grille à distance et évaluer le coût d'un poste vidéo.
Il faudra prévoir 3 gâches qui s'ouvrent à distance et sont indépendantes les unes des autres.
- 4) Le syndic vérifie dans l'acte si les copropriétaires des commerces sont concernés par les frais communs de remplacement de la parlophonie.

Majorité des 2/3	Oui	6 210,00	79,10 %
	Non	1 641,00	20,90 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Madame VERGOTE Mia		
Non	Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHENT Rudy - SARGSYAN C/O		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. 14.1.1 DÉCISION QUANT À VALIDER L'OFFRE DE LA SOCIÉTÉ ARDES POUR LE REMPLACEMENT DU SYSTÈME DE PARLOPHONES POUR UN MONTANT DE 3.970,69 € HTVA, À FINANCER PAR LE FONDS DE RÉSERVE.

L'assemblée décide de ne pas voter ce point et de ne pas valider l'offre d'ARDES.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	7 851,00	100,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



19. 15. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

Selon la loi de juin 2018, il y a un montant de fonds de réserve minimum à effectuer : 5% de 10.900,14 € (montant des dépenses de l'année 2021) = 545,00 € sauf si au 4/5 des voix l'Assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de réserve.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.

En 2020 et 2021, le fonds de réserve a été alimenté par l'appel de dotations trimestrielles de 2.000,00 € soit une dotation annuelle de 8.000,00 €

L'Assemblée décide d'alimenter du fonds de réserve de 250,00 € par trimestre soit 1.000,00 € par an, répartis sur l'ensemble des copropriétaires en fonction des quotes, à valeur au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Le point est soumis aux votes :

Majorité des 4/5	Qui	7 851,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 851,00	
	Abstentions	0,00	
Oui	Docteur FOUARGE Emmanuel - Madame HUYNH THI NGOC HAN + email - Monsieur et Madame JACQUES - SALEZ - Monsieur POLITANO Aurelio - Monsieur et Madame PUYLAERT - INDEKEU - Monsieur TOPAC Fevzi - Monsieur et Madame VAN BOXSTAEL - VEHEMENT Rudy - Madame VERGOTE Mia - SARGSYAN C/O		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. 16. POINTS À LA DEMANDE DES COPROPRIÉTAIRES

21. 16.1 NETTOYAGE GOUTTIÈRES UPDATE.

Lors de la dernière AG du 17 septembre 2020, les copropriétaires ont décidé de mettre en place un entretien de toutes les corniches via élévateur (tous les 5 ans).

Le syndic se renseigne pour mettre un devis pour le nettoyage annuel ou tous les deux ans de toutes les gouttières de la résidence qu'il communiquera au conseil de copropriété avant validation.

22. 16.2 NETTOYAGE COURETTE INTÉRIEURE. (CONTRAT - RÉSULTAT).

- Entretien des parties communes :

C'est la société FASSAERT qui assure le nettoyage des parties communes de la résidence.

Actuellement, il n'y a pas de contrat avec la société FASSAERT.

Le syndic demande à la société FASSAERT une proposition de contrat qu'il soumettra au conseil de copropriété avant validation, ainsi un cahier des charges sera effectués.

Voici le détail de leurs prestations actuelles :

- 1 passage par mois, les deux cages d'escaliers ac la petite entrée (gauche et droite), souffle et balaye le trottoir devant coiffeur.

Le syndic relève les demandes des copropriétaires pour le cahier des charges du nettoyages des parties communes.

23. - RAPPEL AUX COPROPRIÉTAIRES BAILLEURS DE TRANSMETTRE À LEURS LOCATAIRES LA VERSION COMPLÈTE DU ROI.

Le syndic dispose d'une version des statuts avec le ROI et un ROI "résumé" qu'il peut envoyer aux copropriétaires sur demande.

**24. - RAPPEL AUX COPROPRIÉTAIRES : INDIVISION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ D'UN APPARTEMENT :
COMMUNICATION AU SYNDIC DE L'IDENTITÉ DU MANDATAIRE LÉgal QUI EST SEUL À RECEVOIR TOUS LES
DOCUMENTS QUI ÉMANENT DE LA COPROPRIÉTÉ.**

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale sera suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné la bonne personne qui sera leur mandataire. C'est ce dernier qui sera convoqué aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de celles-ci et recevra tous les documents provenant de la Copropriété. Les intéressés doivent communiquer par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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

Le Président

C0660 - Monsieur
POLITANO Aurelio

Aurelio Politano

16/11/72

Le Secrétaire

A0001 - Monsieur KARAM
Thomas

T. KARAM
Thomas Karam

S.P.R.L. Luc DE PUTTER

18

11

