



SRL LUC DE PUTTER  
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 25/04/2024 À 18:00

0343 - RENE DECLERCQ 28-34 (0830.485.393)  
RUE RENÉ DECLERCQ, 28 - 34  
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

**Lieu de l'assemblée :** au salon de coiffure de Monsieur Van Boxstael situé dans la résidence,  
Rue René Declercq , 28-34  
1150 Bruxelles

## Procès verbal

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

0 copropriétaire sur 0 totalisant 0,00 / 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 :

**Néant**

Ne sont ni présents ou représentés :

**Néant** S'agissant d'une seconde séance, le double quorum n'est pas nécessaire.

## LISTE DES RÉOLUTIONS

### 1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

L'assemblée générale est présidée par Monsieur PUYLAERT

---

### 2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Monsieur Laurent Berkovic représentant le syndic The Keys Management, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale.

---

### 3. APPROBATION DES COMPTES 2022 ET 2023 ET DU BILAN AU 31/12/2023 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les comptes de l'exercice 2022-2023 et le bilan au 31/12/2023 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont été transmis trimestriellement à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- relevé des dépenses;
- balance carrée;
- facture individuelle;
- bilan;

Le syndic rappelle que l'ensemble des documents comptables sont consultables sur la plate forme en ligne de The Keys. D'autre part, tout propriétaire qui le souhaite peut venir consulter les comptes en prenant un rendez-vous.

1. Rapport des commissaires aux comptes. Monsieur Puylart a procédé à la vérification des décomptes de charges du 01/01/2022 au 31/12/2023. Monsieur Puylart a encore quelques questions, et a mandat de l'assemblée générale pour valider les comptes.
2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 31/12/2023. Le Syndic communique les informations suivantes : Le fonds de roulement actuel est de 5 660.72 € Le fonds de réserve général s'élève à 13 384.43 €.
3. Situation des copropriétaires débiteurs A la date du 31/12/2023, le montant dû par les copropriétaires est de 4 428.21 €. Le syndic rappelle qu'en cas de retard, suivant les statuts tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les 30 jours de la date d'invitation à payer. Lorsqu'un copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours, les sommes restantes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la copropriété au taux légal en matière commerciale, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. D'autre part, des frais sont également comptabilisés par le syndic. Pour le 1er rappel, il n'y a pas de frais, le second rappel 9,50 € + timbres, le recommandé 25 € + timbres.
4. Fournisseurs actuels. Electricité des communs : total Energies Relevés répartiteurs : techem Assurance de la copropriété : la baloise Nettoyage: faces-art

---

### 4. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024

La copropriété est en charges trimestrielles sur base des frais réels.

---

### 5. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/01/2022 AU 31/12/2023

La copropriété donnera décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice de sa fonction jusqu'au 31/12/2023, dès qu'il aura approuvé les comptes, et ceci sans mettre de pression.

---

### 6. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2022 AU 31/12/2023

Le conseil de copropriété est déchargé de sa mission jusqu'au 31/12/2023

---

### 7. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/01/2022 AU 31/12/2023.

Dès l'approbation des comptes, le syndic sera déchargé de sa mission jusqu'au 31/12/2023.

---

### 8. ATTRIBUTION D'UN MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2024 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

La proposition de Monsieur Puylaert et de Monsieur Politano comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est validée à l'unanimité

---

## **9. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2024**

Le vérificateur aux comptes sortant mais rééligible Monsieur Puylart se propose comme vérificateur aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 2024. La candidature de Monsieur Puylart est nommé comme vérificateur aux comptes

---

## **10. INFORMATION SUR LES SINISTRES EN COURS - INFORMATION SUR LA FRANCHISE ET SUR LES ASSURANCES RC.**

Le syndic informe la copropriété sur la franchise aggravée, et conseille vivement aux occupants d'avoir leur propre assurance responsabilité civile (propriétaire ou locative); en cas de recours contre tiers.

Il y a un sinistre en cours (magasin de couture). Si acceptation du rapport d'expertise, le syndic enverra au courtier et suivra le dossier.

---

## **11. BASE DE DONNÉES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE - TENUE PAR LE SYNDIC**

Le syndic ne possède pas de base de donnée complète des locataires (noms, adresse, téléphone). Chaque propriétaire doit la fournir au syndic, et en informer en cas de changement.

---

## **12. TRAVAUX DE FIBRE OPTIQUE**

La proposition de fibre optique a été envoyée avec les convocations, et expliquée en séance. La copropriété accepte le projet, le syndic enverra à Proximus.

---

## **13. REMPLACEMENT DES COMPTEURS EAU FROIDE PAR COMPTEURS INTÉGRATEURS À RADIO-FRÉQUENCE**

Les copropriétaires prennent connaissance de l'offre, et ne sont pas satisfaits. Il faudra changer pour 2027.... et demander offre à ISTA. Ce point est à remettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

---

## **14. ENTRETIEN DES GOUTTIÈRES**

Le syndic enverra une société pour faire un entretien des gouttières, et inspection. Il demandera rapport.

---

## **15. TRAVAUX : PORTILLON (?)**

Il y a lieu de voir pour le portillon, Monsieur Politano a mandat pour demander au syndic une intervention si nécessaire.

---

## **16. TRAVAUX : PARLOPHONIE (?)**

La parlophonie fonctionne. Il faut rappeler aux propriétaires d'installer à l'intérieur des parlophones/interphones/vidéophones comptables.

---

## **17. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE**

La copropriété continue d'appeler un fonds de réserve de 250 euro/trimestre

---

## **18. FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE RÉSERVE.**

Aucun travail n'est financé par le fonds de réserve

---

## **19. ATTRIBUTION DU MANDAT DU SYNDIC À THE KEYS MANAGEMENT.**

Le renouvellement du mandat du Syndic "The Keys Management SRL" pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire est accordé.

Il est rappelé que la copropriété n'est pas satisfaite du syndic (changement de gestionnaire, manque de suivi...).

---

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

### **Le Président**

Madame & Monsieur  
PUYLAERT - INDEKEU

### **Le Secrétaire**

Monsieur GILLIS Martin