



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 14/12/2023 À 18:00

**0478 - DEUX MAISONS 20-22 (0801.667.287)
CHEMIN DES DEUX MAISONS , 20-22
1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

Lieu de l'assemblée : Restaurant REGINA
Chaussée de Roodebeek , 205
1200 Woluwé-saint-Lambert

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 21 totalisant 648 / 1 000 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.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, la candidature de Madame Collins - de Borremans est mise au vote.

Le point est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
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, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale.

Le point est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC ET/OU DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SUR LA GESTION DURANT L'ANNÉE ÉCOULÉE.

Le syndic communique:

Le syndic explique le changement de gestionnaire.

Depuis sa reprise (aout) la gestionnaire a procédé a quelques réunions sur place, suivi des travaux, déclaration à l'assurance, pris contact avec l'ancien syndic et autres gestion quotidienne.

Le syndic propose d'ajouter un point divers.

4. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/05/2022 AU 30/04/2023 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Point reporté à la prochaine assemblée générale

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	648	100,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non	Madame SAMPAIO KRUEL Angela - Madame HAUTIER Michèle - Madame & Monsieur HAILLEZ - DEMOULIN - Madame & Monsieur MORLIE - CESAR Roland & Nicole - Madame CRACCO Véronique - Monsieur CRACCO Philippe - Madame ANCIAUX Laurence - Madame VALEMBOIS Mathilde - Madame DE BORMAN - COLLINS Marielle - Madame KIRKPATRICK Marie - Madame & Monsieur DUCHATEAU - VANDERZEYPEN Christian & Janinne - Monsieur SEVA Vladimir - Madame VUCHEVA Elitsa - Madame HINZ Hedwige		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

5. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2023/2024

Suite aux problèmes liés aux décomptes, l'assemblée propose de garder le budget annuel de l'année 2021-2022 de 40 320€ jusqu'à la prochaine assemblée générale

L'assemblée demande à ce que les provisions soient envoyées tous les mois en fonction du budget voté.

L'assemblée procède à un vote à main levée :

Majorité absolue	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES

Les décomptes n'ayant pas été édités, le travail du vérificateur n'a pas pu être réalisé. Il n'y a pas de décharge à accorder.

RÉSULTATS DU VOTE

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

7. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION

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 comme suit:

- Monsieur Morlie
- Madame Collins

Le point est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION

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

Invitation à donner décharge syndic.

La décharge est accordée au syndic pour l'exercice de sa fonction. La décharge sur les comptes n'est pas accordée étant donné que les comptes n'ont pas pu être réalisés faute de réception des documents de l'ancien syndic.

Le point est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ATTRIBUTION D'UN MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2023/2024 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Les membres sortant sont rééligibles et proposent leur candidature.

Aucun propriétaire ne souhaite se présenter.

Le syndic rappelle l'obligation d'avoir un conseil de copropriété pour les immeubles d'au moins 20 lots

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	0	-
	Abstentions	648	-
Non			
Abstention	Madame SAMPAIO KRUEL Angela - Madame HAUTIER Michèle - Madame & Monsieur HAILLEZ - DEMOULIN - Madame & Monsieur MORLIE - CESAR Roland & Nicole - Madame CRACCO Véronique - Monsieur CRACCO Philippe - Madame ANCIAUX Laurence - Madame VALEMBOS Mathilde - Madame DE BORMAN - COLLINS Marielle - Madame KIRKPATRICK Marie - Madame & Monsieur DUCHATEAU - VANDERZEYPEN Christian & Janinne - Monsieur SEVA Vladimir - Madame VUCHEVA Elitsa - Madame HINZ Hedwige		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2023/2024

Actuellement il n'y a pas de commissaire aux comptes élu officiellement dans la copropriété. Madame Sampaio s'est portée volontaire pour vérifier les comptes 2022-2023

Monsieur Morlie se présente comme vérificateur aux comptes pour la période du 01/05/2022 au 30/04/2024

La candidature de Monsieur Morlie comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes:

Majorité absolue	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ATTRIBUTION DU MANDAT DU SYNDIC À THE KEYS MANAGEMENT.

Le syndic rappelle que le contrat signé avec the keys a été conclu pour une durée de deux ans. La reconduction n'est donc pas à soumettre au vote cette année.

Les copropriétaires demande au syndic d'être plus proactivité du syndic pendant l'année.

Le syndic s'engage à être plus réactive aux demandes des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. PLACEMENT D'UNE CORNIÈRE DE PROTECTION "ANTI-GRIFFE" SUR L'ARRÊTE DU MUR DU COULOIR GARAGES

Le syndic demande des explications quant à cette demande.

Le syndic s'occupera de rechercher des protection anti griffe avec l'aide de monsieur Haillez et monsieur Duseuvoir qui se proposent pour le placement.

L'assemblée procède aux votes :

13. REDISTRIBUTION DES PETITES CORVÉES DOMESTIQUES AUX PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES SUITE À LA DÉMISSION DE MADAME BOON

L'assemblée remercie grandement Madame Boon pour le travail effectué durant les dernières années.

Monsieur Haillez propose de s'occuper de contrôler globalement les communs et les robinets

Monsieur Duchateau propose de s'occuper de la chaufferie et des petits travaux d'électricité.

14. INFORMATION COMPTABLE SUR LE TRANSFERT DES INFORMATIONS ET DOCUMENTS PAR LE SYNDIC FABRICE FIERENS - ACTIONS À ENTREPRENDRE

Le syndic explique les difficultés rencontrées face au syndic Fierens pour la réception des documents et principalement les comptes de la copropriété.

Il était convenu que Monsieur Fierens clôture les comptes au 30/04/2023. Malgré les relances du syndic et visite à son bureau le syndic n'a jamais eu de retour concret de sa part.

Madame Collins et monsieur Morlie sont alors intervenus auprès de monsieur Fierens. Ce dernier a donc promis la clôture des comptes au 17/11/2023.

Le syndic s'est donc rendu chez Monsieur Fierens avec madame Collins le 17/11/23 mais les comptes n'étaient pas prêts.

Le syndic a donc récupéré tous les documents et propose de s'occuper de la remise en état et clôture des comptes de l'année 2022-2023.

Cette mission ne faisant pas partie du contrat de syndic actuel, ce travail fera l'objet d'une facturation extraordinaire.

Le syndic conseille aux copropriétaires de se retourner contre monsieur Fierens à hauteur du montant de la facturation extraordinaire. Madame Imbrescu la comptable reviendra vers le conseil avec une estimation des heures à facturer

Monsieur Morlie parle des tableaux excel tenus par monsieur Fierens, dans le cas où la comptable en aurait besoin Madame Collins s'engage à demander ces documents à Monsieur Fierens.

Monsieur Morlie se propose pour aider madame Imbrescu si elle en a besoin.

L'assemblée accord pour l'édition des décomptes par The keys et de demander remboursement à Monsieur Fierens à hauteur du montant de la facturation extraordinaire.

15. INSTALLATION DE CAMÉRA DE SURVEILLANCE

Le point est reporté à une prochaine assemblée générale.

16. AMÉNAGEMENT DU JARDIN

Après discussions il est décidé de reporter ce point à une prochaine assemblée générale.

Monsieur Duseuvoir expose le problème d'humidité/infiltrations dans les garages.

Le syndic demandera un passage à une société de détection pour détecter la cause des potentiels infiltrations et envisager une solution.

17. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

En 2020, des appels de fonds de réserve de 10.400 € par trimestre ont été réalisés.

Le fonds de réserve actuel st de 20.300 €

Le syndic propose continuer les appels de fonds de réserve à hauteur de 10.400 € pour l'année pour l'ensemble de la copropriété et réparti par quotité.

Le syndic enverra les appels mensuellement par copropriétaire.

Le point est soumis aux votes:

Majorité des 4/5	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. POINT SINSITRE

Monsieur Duchateau a été victime d'un sinistre.

Le dossier est en cours à l'assurance et en attente d'un passage de l'expert.

Le vitrage de la porte d'entrée (droite) a également été déclaré à l'assurance. Le syndic est en attente du remboursement de l'indemnité.

Le syndic demandera au courtier si il y a possibilité de ne plus déclarer le dossier à l'assurance.

Madame Valembois a souffert de sinistre mais n'a jamais reçu d'indemnité et demandes des nouvelles du deuxième le deuxième.

Le syndic vérifiera dans la comptabilité et la réception de ces indemnités et fera le nécessaire pour rembourser Madame Valembois

Le syndic demandera la sinistralité de l'immeuble au courtier.

19. POINT CONTENTIEUX

Etant donné que nous les comptes ne sont pas clôturés et que le syndic n'a pas pu avoir le bilan pour ouvrir la comptabilité.

Le syndic ne peut pas vérifier l'état des paiements avant le 1/05/2023

Entre le 1/05/23 et le 14/12/2023 10 propriétaires sont en défaut de paiement.

La balance sera annexée au pv de l'assemblée.

Au vu de la problématique des comptes le syndic demandes aux propriétaires en défaut de vérifier l'état des leurs paiements.

Le syndic ne peut pas confirmer que ces montants n'ont pas été payés avant le 1/05/23.

Le syndic enverra des rappels 1 mois après l'édition des décomptes 22-23

Il n'y à ce jour pas de contentieux envers des tiers.

Monsieur Berkowitch a un arriéré de paiement très conséquent (+/- 12000€)

Le syndic analysera la situation dès que les comptes seront édités et reviendra avec un plan d'action dans le but d'apurer les dettes de Monsieur Berkowitch.

20. POINT INFORMATIF SUR LES TRAVAUX LIÉS AU TERRASSES

Les travaux des terrasses ont été un dossier compliqué à reprendre en cours de route.

Il semblerait que la réception provisoire ait été effectuée par monsieur Fierens or la copropriété a mandaté un architecte; monsieur Kelecom.

Il semblerait que les remarques n'aient pas été transmises et n'ont donc pas réellement été prise en compte suite à la réception provisoire.

L'ancienne gestionnaire Madame Van Droogendbroek a listé les différentes remarques de propriétaires.

Lors de l'installation des vitrage, le syndic a pu faire le tour des terrasses avec l'architecte qui a pu constater certaines malfaçons principalement au niveau des peintures.

Ce dernier a donc effectué une demande auprès de la société pour repeindre les garde corps.

La réparation chez Monsieur Duseuvoir a été effectuée et payée par les communs suite aux discussions.

Le syndic questionne les copropriétaires sur la suite à apporter à ce projet.

Monsieur Morlie expliquera sa version des faits lors de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée demande à ce que l'architecte monsieur Kelecom soit invité à la prochaine assemblée.

21. DIVERS

1. Mandat de l'assemblée à l'architecte Kelecom pour introduire la régularisation urbanistique à la commune.

A l'unanimité l'assemblée donne mandat à l'architecte Kelocom pour avancer sur la régularisation urbanistique.

2. Il est demandé de mettre l'analyse des contrats de la copropriété. L'assemblée mandate le syndic pour analyser et concurrencer les contrats d'énergies.

3. Le syndic demandera le passage à Bruxelles Propreté

4. Les points non prévu dans l'ordre du jour seront revu à l'assemblée générale

5. Le syndic demandera un contrat de proposition juridique

6. Discussion autour du ROI

Majorité absolue	Oui	648	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	648	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:30.