



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 12/09/2023 À 18:00

0047 - FRANCS 48 (0825.053.888)
RUE DES FRANCS, 48
1040 ETTERBEEK

Lieu de l'assemblée : Brasserie LE CARPE DIEM
Avenue de Tervueren, 13
1040 Etterbeek

Procès verbal

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

15 copropriétaires sur 23 totalisant 735,00 / 1 000,00 tantièmes 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 :

- C2590 - Madame MACHICOTE Geneviève représentant 41,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2592 - Madame SIMONOVSKA Divna représentant 53,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2595 - Monsieur NITU représentant 79,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2596 - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida représentant 61,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2597 - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline représentant 33,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2599 - Famille LIBOUTON Catherine représentant 37,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2600 - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul représentant 39,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2604 - Madame ANDRE Véronique représentant 55,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2605 - Monsieur MARTINI représentant 59,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2606 - Madame LEMAIRE Jeanine représentant 61,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2607 - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE représentant 31,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2608 - Monsieur TAES Frédéric représentant 33,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2611 - Madame WUYTS représentant 39,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2615 - Madame LEVARLET Angèlique représentant 57,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2616 - Monsieur ALTMAN Thierry représentant 57,00 / 1 000,00 tantièmes

Ne sont ni présents ou représentés :

- C2589 - MIRA représentant 20,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2591 - Monsieur FILANOVICH Alexander représentant 53,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2598 - Monsieur MOUZELARD Gauthier représentant 35,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2603 - Monsieur BERTAUX Philippe représentant 12,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2609 - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique représentant 35,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2610 - Madame WATHELET - VAN BELLINGHEN Claire représentant 37,00 / 1 000,00 tantièmes
- C2612 - Monsieur GIJS Benjamin représentant 18,00 / 1 000,00 tantièmes
- C7310 - Madame PRODI Cristina représentant 55,00 / 1 000,00 tantièmes

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi réglementant la Copropriété, Monsieur TAES est proposé comme président de la présente Assemblée Générale.

Même si la loi ne précise pas son rôle, le président vérifie la feuille de présence, veille au bon déroulement de la réunion, mène les débats et est attentif au fait que chaque copropriétaire a le droit de s'exprimer. Sa mission est purement limitée à la durée de l'assemblée et prend fin automatiquement lorsque l'assemblée est terminée.

La loi lui a par ailleurs confié spécifiquement deux tâches :

- Le président de l'assemblée générale doit signer en fin de séance le procès-verbal de l'AG après lecture de ce dernier.
- En cas de changement de syndic, le président de la dernière assemblée sera chargé de réceptionner le dossier de gestion de l'ancien syndic dans un délai de 30 jours après la fin de son mandat si aucun nouveau syndic n'a été nommé.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame de VIRON du syndic The KEYS MANAGEMENT est proposée comme secrétaire.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE ENTRE LE 01.06.2022 ET LE 31.05.2023.

Le Syndic fait le rapport des travaux effectués entre le 1er juin 2022 et le 31 mai 2023:

- La rénovation de la cage d'escalier, hall par la société L'ARTISAN PEINTRE pour un montant de 9.529,40 € en octobre 2022. Un montant de 7.515,40 € a été déduit du fonds de réserve. Le solde de 2.014 € pour les chambranles a été mis dans les frais en privatif.



4. COMPTES DU 01.06.2022 AU 31.05.2023

4.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Madame BURETTE a procédé à la vérification des comptes du 1er juin 2022 au 31 mai 2023. Elle a pu poser ses questions à The Keys Management et a obtenu les réponses. Elle signale que les factures, les extraits et les décomptes sont conformes aux documents et décomptes produits.

Le syndic signale que l'ensemble des documents comptables sont consultables sur la plate-forme ainsi que de nombreux documents concernant la copropriété (PV, contrats,...)

D'autre part, tout propriétaire qui le souhaite peut venir consulter les comptes en prenant un rendez-vous.

Enfin, chaque propriétaire reçoit trimestriellement les documents suivants:

- Le décompte individuel avec le relevé des charges commune.
- La liste des dépenses
- Le bilan

4.2. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE ET DU FONDS DE ROULEMENT.

Le Syndic communique à l'Assemblée les informations au 31 mai 2023 :

- Le fonds de roulement est de 4.451,10 €.
- Le fonds de réserve s'élève à 24.905,17 €.
- Le fonds de réserve emménagement / déménagement est de 2.745,79 €
- Le fonds de réserve façade s'élève à 76.000 €
- Les dépenses récurrentes de l'année 2022/2023 se sont élevées à 17.499,39 €

Un montant de 82.763,57 € est placé sur le compte fonds de réserve en banque au 31/05/2023.

4.3. DÉCISION DE TRANSFÉRER LES COMPTES 499601 SINISTRE ET 499602 SINISTRE CAVE EN FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic signale qu'il y a sur le compte 499601 un montant de 300 €. Ce montant avait été accordé par l'assurance pour des dégâts dans la cage d'escalier en 2016.

Sur le compte 499502 sinistre cave, il y a un montant de 944,75 € pour un sinistre entre l'appartement A1 et une cave commune.

Ces montants sont en faveur de la copropriété, le syndic propose de mettre ces montants en fonds de réserve.

Cette proposition est soumise aux votes

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.4. SITUATION DES PROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.

.Le montant dû par les propriétaires à la clôture du 31/05/2023 est de 18.512,84 €, montant dû par 8 copropriétaires en augmentation par rapport à mai 2023. Le syndic envoie régulièrement des rappels et suit attentivement les retards.,

A la date du 10 octobre 2023, il y a un montant de 5.774,44 € d'arriérés. Ce montant est dû par 10 propriétaires. Le syndic fera un rappel aux propriétaires en retard

Le syndic explique qu'en cas de retard, des frais sont comptabilisés par le syndic. Pour le 1er rappel, il n'y a pas de frais. Le 2nd rappel coûte 15 € + timbres et le recommandé 25 € + timbres. Ces frais sont comptabilisés en privatif au propriétaire concerné.

4.5. FOURNISSEURS ACTUELS

- Electricité : TOTAL ENERGIES
- Gaz: TOTAL ENERGIES
- Extincteurs : SICLI
- Chauffage : MATEC
- Ascenseur : LIFT INC
- Contrôle ASCENSEUR : AIB Vinçotte
- Nettoyage : VAN DER ELST
- Relevés des compteurs de chauffage : SOWAMA
- Assurance : AXA BELGIUM - contrat 817 133 971

Concernant le contrat d'électricité et de gaz de la copropriété, celui-ci avait été négocié au début de la pandémie en novembre 2020 au moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient bas. Le syndic a profité de cette opportunité pour signer des tarifs fixes qui seront valables jusqu'au 1er janvier 2024. A partir du 1er janvier 2024, la copropriété passera en contrat variable.

Le contrat a été négocié en juillet 2022 par The Keys en été 2022 avant que les prix ne s'envolent en hiver 2022. A partir de l'hiver 2022, les fournisseurs ont commencé à prendre de plus grande marge de sécurité.

Le tarif négocié par The Keys dans le contrat cadre est plus favorable que si la copropriété négociait seule un tarif. Trinergy surveille quotidiennement les prix du marché.

Le contrat The Keys négocié en été 2022 prévoit également la possibilité de passer en tarif fixe. D'après Trinergy, les prix n'ont pas encore assez baissé que pour passer en fixe mais Trinergy commence à surveiller et signalera à The Keys s'il y a une opportunité.

Le nouveau contrat sera d'application du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024

4.6. APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2022/2023 (1ER JUIN 2022 AU 31 MAI 2023)

L'approbation des comptes du 1er juin 2022 au 31 mai 2023 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. BUDGET 2023/2024 (01.06.2023 AU 31.05.2024)



5.1. PRÉSENTATION DU BUDGET 2023/2024

Le budget prévisionnel pour l'année 2023/2024 (du 01.06.2023 au 31.05.2024) a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2022/2023 (du 01.06.2022 au 31.05.2023) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire) .

Le syndic signale qu'un montant de 1.300 € a été compté en plus pour le gaz dans le budget en prévision du passage du contrat en variable.

L'Assemblée demande d'expliquer le montant de 1.206, € utilisation salle et consommations. Le syndic enverra un mail explicatif.

5.2. MAINTIEN DES PROVISIONS ACTUELLES À 1.984,45€/MOIS SOIT 23.813,40 €/AN.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage, d'ascenseur, d'éclairage des parties communes, ...

Les provisions actuelles sont de 1.984,45€/mois. Sur base du budget présenté, celles-ci sont actuellement suffisantes pour couvrir les frais récurrents de l'année.

Le maintien des provisions au montant de 1.984,45 €/mois soit 23.813,40€/an est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.3. APPROBATION DU BUDGET 2023/2024.


L'approbation du budget 2023/2024 (du 01.06.2023 au 31.05.2024) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGES DU 01.06.2022 AU 31.05.2023.

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année soit par le vérificateur aux compte, soit par le conseil de copropriété ou encore le syndic.

F.


6.1. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES.

La décharge aux vérificateurs aux comptes Madame BURETTE pour les comptes allant du 01.06.2022 au 31.05.2023 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION ET POUR LES COMPTES.

La décharge au conseil de copropriété composé de Mme LEVARLET, Mme NAMIAS et Monsieur FILANOVICH pour l'exercice de leur fonction allant du 01.06.2022 au 31.05.2023 et soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



6.3. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION.

La décharge au syndic THE KEYS MANAGEMENT pour les comptes et l'exercice de sa fonction est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. ASSURANCE ET SINISTRE.

Il y a eu 2 sinistres au cours de l'année:

- Un sinistre bris de vitre en avril 2023: la première porte d'entrée
- Un sinistre dégâts des eaux en mai 2023, sur la colonne de chauffage entre l'appartement C4 et C5. L'expert de l'assurance de l'assurance est passé.

La copropriété est assurée auprès de AXA. La prime au 31 décembre 2022 est de 1.389,98 € à l'Abex 954. Le capital assuré est de 2.836.602,36 € (valeur de reconstruction) à l'ABEX 954. L'ABEX (Indice des prix de la construction évolue tous les 6 mois). L'ABEX évolue tous les 6 mois. Il est depuis le 1er juillet 2023 à 1032.

La franchise actuelle est toujours la franchise de base de +/- 310 euros. Le syndic rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 octobre 2020 avait décidé de ne pas déclarer les sinistres en dessous d'un montant de 500 €. Le syndic signale qu'il faudrait monter ce montant à 1.500 € en cas de sinistre dégâts des eaux.. Le syndic mettra ce point à la prochaine Assemblée Générale. Le syndic demandera le tableau de la sinistralité.

L'Assemblée avait également décidé d'imputer la franchise légale en commun en cas de sinistre du à une tuyauterie horizontale enfuie dans le sol sauf si la responsabilité de l'occupant est établie ou en cas de négligence de celui-ci.

8. ETAT DES CONTENTIEUX ÉVENTUELS

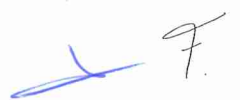
Il n'y a actuellement pas de contentieux.

9. ELECTIONS STATUTAIRES.

Conseil de copropriété: L'article 3.90 du livre 3 du code civil 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.

Vérificateur aux comptes: L'article 3.91 du livre 3 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 syndic : L'article 3.89 du livre 3 du code civil 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



9.1. NOMINATION D'UN VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2023/2024 (01.07.2023 AU 30.06.2024)

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités fixées dans les statuts.

Le vérificateur aux comptes sortant mais rééligibles Mme BURETTE se propose comme vérificateur aux comptes pour la vérification des comptes de charges du 01.06.2023 au 31.05.2024.

Sa candidature comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.2. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution de la mission du syndic. Son rôle premier est de faire le relais entre le syndic et les autres copropriétaires. En effet, il n'est pas toujours simple de discuter et communiquer avec l'ensemble des copropriétaires. Le conseil de copropriété n'a pas pouvoir de décision mais peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. 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.

M. TAES et Mme NAMIAS proposent leur candidature jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Leur candidature est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



9.3. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT.

Contractuellement et légalement le mission du Syndic "The Keys Management" est renouvelable chaque année pour la gestion de la copropriété.

Le contrat du syndic de The Keys Management jusqu'à la prochaine Assemblée Générale d'octobre 2024 est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. TRAVAUX

Le syndic indique que la région Bruxelloise souhaite que les bâtiments atteignent pour 2050 la classe énergétique C+ (100KWh/m² an). Un PEB des communes devra être réalisé à partir de 2025 afin de dégager les mesures les plus rentables et pratiques à mettre en œuvre pour économiser l'énergie et améliorer le confort. Des travaux d'importances devront être effectués afin d'améliorer l'enveloppe énergétique.

10.1. SITUATION DES TRAVAUX EN COURS: RÉNOVATION TOITURE ET FAÇADE ARRIÈRE AVEC ISOLATION

Les travaux de rénovation de la toiture et de la façade avec la société ARB ont commencé à la mi-septembre 2023. La société ARB a commencé par les travaux de rénovation de la toiture avec isolation car il faut d'abord faire l'adaptation du débordant de la toiture (15cm) pour que l'isolant de façade puisse venir mourir en dessous.

Les travaux en toiture sont presque terminés.

Les travaux de la façade arrière ont commencé ce lundi 9 octobre 2023.

Le syndic signale que suite à la réunion de chantier du jeudi 12 octobre 2023, l'Assemblée doit décider de la couleur du L en alu laqué et de la couleur du crépi. En effet, pour les châssis sans retour collés aux murs, les occupants verront la tranche de 14cm devant le châssis.

L'Assemblée décide du L en alu Laqué en BLANC.

Pour le crépi, l'Assemblée demande de recevoir des échantillons et mandate le conseil de copropriété pour la prise de décision. Le syndic enverra les couleurs à tous les copropriétaires concernés.

Madame SIMONOVSKA quitte l'Assemblée et donne sa procuration à Monsieur SCHMITZ..

10.1.1. SITUATION DU FINANCEMENT.

Le syndic signale que pour le remboursement des mensualité de l'emprunt, les propriétaires seront invités à payer sur le compte de crédit Belfius.

La copropriété a obtenu un taux de 4,91 %. Le tableau d'amortissement reprend des mensualités de +/- 1.056,26 Euros/mois.

Les propriétaires ne participant pas au crédit ont déjà payé leur quote-part pour les travaux sur le fonds de réserve façade.

Il y a actuellement 71.665,96 € sur le fonds de réserve.

Madame LEVARLET demande au syndic de se renseigner si quand la copropriété obtiendra les primes s'il est possible de rembourser le crédit.

10.2. DÉCISION DE SÉCURISER LA 1ÈRE PORTE D'ENTRÉE.

Au cours de l'année, il y a eu des problèmes avec un SDF qui logeait dans le hall avec les boîtes-aux-lettres.

Il faudrait changer la porte front de rue avec une porte équipée de ventouses : laisser libre accès la journée et verrouiller le soir.

Il y a également la question de la Parlophonie, il faudrait la dédoubler à l'extérieur ou passer sur un système Intratone qui serait utiliser uniquement le soir.

Idéalement pour sécuriser complètement le SAS, il faudrait sortir les boîtes aux lettres et les placer sur la pierre bleue à l'extérieur, sortie la vidéophonie et une nouvelle porte sécurisée.

Green Light a remis une offre pour le remplacement de la porte par une porte en acier ou alu pour un montant de 5.800 € HTVA.

Madame MARENCO fait remarquer que son locataire se sent en insécurité et souhaiterait que ce point soit étudié le plus vite possible. Madame NAMIAS indique qu'il serait opportun d'avoir une porte plus isolée.

L'Assemblée demande au syndic d'obtenir plusieurs offres pour l'Assemblée de 2024. Une porte qui se ferme par exemple entre 22h et 7h. Le syndic se renseignera aussi auprès de l'urbanisme afin de savoir ce qui est autorisé.

L'Assemblée décide de procéder à un vote sur le remplacement de la porte dans l'année.

Majorité des 2/3	Oui	133,00	18,10 %
	Non	602,00	81,90 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida		
Non	Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10.3. DÉCISION DE PLACER DES CONTENEURS GRIS - JAUNES - BLEUS

Le prix à la location pour un conteneur de 240 L est de 1,25 €/semaine HTVA pour les résiduels. (6 Containers résiduels, 4 containers papier, 4 PMC et 2 déchets alimentaire)

Le syndic signale que pour s'occuper de la gestion supplémentaire des conteneurs (sortie, entrée et nettoyage), la société VAN DER ELST demanderait des frais supplémentaires. Madame NAMIAS signale que la dame qui nettoie lui avait dit que ce serait gratuit.

L'Assemblée mandate le conseil de copropriété pour la mise en place du nombre de conteneurs et le choix des couleurs en priorité par le conteneur noir et orange.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic fait remarquer qu'avec la nouvelle loi, il y a un montant de fonds de réserve minimum à effectuer : 5% de 26.306,53 € € (montant des dépenses de l'année) = 1.315,33 € sauf si au 4/5 des voix l'Assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de réserve.

L'Assemblée décide pour l'année 2023-2024 (01/06/2023 au 31/05/2024) d'alimenter le fonds de réserve par des appels de fonds trimestriels de 1.000 € par trimestre soit 4.000 €.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame MACHICOTE Geneviève - Madame LEVARLET Angèlique - Madame WUYTS - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VERDBOIS Paul - Famille LIBOUTON Catherine - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Madame SIMONOVSKA Divna - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DIVERS - TOUR DE TABLE (NON SOUMIS À VOTES)

L e syndic fait part que Madame Michaux lui a envoyé un mail signalant qu'en raison de l'échafaudage son garage est inaccessible et quelle demande une compensation. L'Assemblée indique l'absence de Madame Michaux à l'Assemblée.

FIXATION DE L'ASSEMBLÉE D'OCTOBRE 2024.

L'Assemblée décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale des Copropriétaires au jeudi 10 octobre 2024.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:00.

Le Président

C2608 - Monsieur TAES
Frédéric

Lu et approuvé
Frédéric TAES

Le Secrétaire

A0005 - Madame DE VIRON
Valérie



THE KEYS
MANAGEMENT

[Signature]
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-Boltsfort