



SRL THE KEYS MANAGEMENT  
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166  
1170 WATERMAEL-BOITSFORT  
TÉL. 02/852.71.56  
info@thekeys.be  
Num. IPI : 511.266

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10/10/2024 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.

13 copropriétaires sur 23 totalisant 592,00 / 1 000,00 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 :

- C2592 - Madame SIMONOVSKA Divna représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- C2595 - Monsieur NITU représentant 79,00 / 1 000,00 quotités
- C2596 - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida représentant 61,00 / 1 000,00 quotités
- C2597 - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline représentant 33,00 / 1 000,00 quotités
- C2600 - Madame & Monsieur VERBOIS Paul représentant 39,00 / 1 000,00 quotités
- C2603 - Monsieur BERTAUX Philippe représentant 12,00 / 1 000,00 quotités
- C2605 - Monsieur MARTINI représentant 59,00 / 1 000,00 quotités
- C2606 - Madame LEMAIRE Jeanine représentant 61,00 / 1 000,00 quotités
- C2607 - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE représentant 31,00 / 1 000,00 quotités
- C2608 - Monsieur TAES Frédéric représentant 33,00 / 1 000,00 quotités
- C2609 - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique représentant 35,00 / 1 000,00 quotités
- C2611 - Madame WUYTS représentant 39,00 / 1 000,00 quotités
- C2616 - Monsieur ALTMAN Thierry représentant 57,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C2589 - MIRA représentant 20,00 / 1 000,00 quotités
- C2590 - Madame MACHICOTE Geneviève représentant 41,00 / 1 000,00 quotités
- C2591 - Monsieur FILANOVICH Alexander représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- C2598 - Monsieur MOUZELARD Gauthier représentant 35,00 / 1 000,00 quotités
- C2599 - Famille LIBOUTON Catherine représentant 37,00 / 1 000,00 quotités
- C2604 - Madame ANDRE Véronique représentant 55,00 / 1 000,00 quotités
- C2610 - Madame VAN BELLINGHEN Claire représentant 37,00 / 1 000,00 quotités
- C2612 - Monsieur GIJS Benjamin représentant 18,00 / 1 000,00 quotités
- C2615 - Madame LEVARLET Angèlique représentant 57,00 / 1 000,00 quotités
- C7310 - Madame PRODI Cristina représentant 55,00 / 1 000,00 quotités

## LISTE DES RÉOLUTIONS

## 1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi réglementant la Copropriété, Madame NAMIAS est proposée comme présidente 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	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

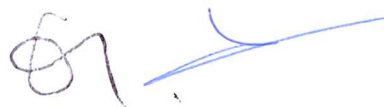
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame Valérie de VIRON représentant le syndic The KEYS MANAGEMENT est proposée comme secrétaire.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - 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 01.06.2023 ET LE 31.05.2024.

Le Syndic fait le rapport des travaux effectués entre le 1er juin 2023 et le 31 mai 2024:

- Les travaux de rénovation de la façade arrière et du toit avec isolation avec la société ARB pour un montant de 170.483,92 €.TVAc. (sur contrat 169.279,38€); le supplément s'explique par les travaux d'étanchéité de la toiture du garage arrière. Un montant de prime de 80 752,39 € a été reçu.

#### Travaux ascenseur:

- Le remplacement capteur UMAX sélection étages par la société LIFT INC pour un montant de 871,59 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais de l'année.
- Le remplacement LED palier +2 par la société LIFT INC pour un montant de 329,13 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais de l'année.
- Le remplacement du Kit Glissière capteur pour un montant de 201,14 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais de l'année.

### 4. COMPTES DU 01.06.2023 AU 31.05.2024

#### 4.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Madame BURETTE a procédé à la vérification des comptes du 1er juin 2023 au 31 mai 2024. 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. Madame Burette fait lecture de son rapport.

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 annuellement les documents suivants:

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

#### 4.2. SITUATION ET DURÉE DE L'EMPRUNT EFFECTUÉ POUR LES TRAVAUX.

L'emprunt a commencé en avril 2023 pour une période de 10 ans. Le capital emprunté est de 100.000 € au taux de 4,91 %.

L'emprunt prendra fin au 30 mars 2033. Les mensualités sont +/- de 1.056,26 €.

Au 10 octobre 2024, il reste un montant à rembourser de 115.045,02 €.

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

#### 4.3. MODE DE RÉPARTITION DES PRIMES REÇUES.

Le syndic a introduit une demande de prime RENOLUTION. Un montant de 80 752,39 € a été reçu le 9 juillet 2024 et mis sur le compte fonds de réserve façade en attente d'une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire sur leur répartition.





#### 4.3.1. DÉCISION DE TRANFÉRER 100% DE LA PRIME EN FONDS DE RÉSERVE.

La décision de laisser le montant de 80.752,39 € de la prime RENOLUTION en fonds de réserve est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	592,00	100,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

#### 4.3.2. DÉCISION DE REDISTRIBUER 50% DU MONTANT DE LA PRIME REÇUE AUX COPROPRIÉTAIRES SELON LEURS QUOTITÉS ET DE TRANSFÉRER 50% EN FONDS DE RÉSERVE.

La prime reçue est de 80.752,39 €.

La copropriété propose de verser 20% (16.150,48 €) au fonds de réserve et de redistribuer 80% (64.601,92) aux copropriétaires selon leurs quotités.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	415,00	70,10 %
	Non	177,00	29,90 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non	Madame WUYTS - Monsieur MARTINI - Monsieur NITU		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



4.6. FOURNISSEURS ACTUELS

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

4.7. APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2023/2024 (1ER JUIN 2023 AU 31 MAI 2024)

L'approbation des comptes du 1er juin 2023 au 31 mai 2024 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. BUDGET 2024/2025 (01.06.2024 AU 31.05.2025)

5.1. PRÉSENTATION DU BUDGET 2024/2025

Le budget prévisionnel pour l'année 2024/2025 (du 01.06.2024 au 31.05.2025) a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2023/2024 (du 01.06.2023 au 31.05.2024) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire) .



4.3.3. DÉCISION DE REDISTRIBUER 100% DU MONTANT DES PRIMES REÇUES AUX COPROPRIÉTAIRES SELON LEURS QUOTITÉS.

La décision de redistribuer le montant de la prime de 80.752,39 €aux copropriétaires en fonction de leurs quotités est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	177,00	29,90 %
	Non	415,00	70,10 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame WUYTS - Monsieur MARTINI - Monsieur NITU		
Non	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur ALTMAN Thierry		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

4.3.4. SI DÉCISION DE REMBOURSER UNE PARTIE OU LA TOTALITÉ AUX COPROPRIÉTAIRES, DÉCISION POUR CEUX AYANT PARTICIPÉ À L'EMPRUNT D'UTILSER LEUR PARTIE POUR REMBOURSER L'EMPRUNT.

Le syndic signale qu'il est seulement possible de rembourser qu'en remboursant la totalité.

Les conditions sont les suivantes:

Remb. Total anticipé: 95.061,77 €

Capital restant dû : 92.734,55

Indemnité: 2.276,63 €

Ces informations sont données à titre indicatif.

Le montant de la prime n'étant pas suffisante ce point n'est pas voté.

RÉSULTATS DU VOTE

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

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

Le Syndic communique à l'Assemblée les informations au 31 mai 2024 :

- Le fonds de roulement est de 4.451,10 €.
- Le fonds de réserve s'élève à 18.589,49 €.
- Le fonds de réserve façade à 80 541.85 €
- Le fonds de réserve emménagement / déménagement est de 2.845,79 €
- Les dépenses récurrentes de l'année 2023/2024 se sont élevées à 23.555,12 €

Un montant de 14 631,15 € est placé sur le compte fonds de réserve en banque au 31/05/2024.

4.5. SITUATION DES PROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.

.Le montant dû par les propriétaires à la clôture du 31/05/2024 est de 5.012,83 €, montant dû par 13 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 2024, il y a un montant de 6.490,02 € d'arriérés. Ce montant est dû par 19 propriétaires car la provision du mois d'octobre vient d'être appelée. 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.



5.2. MAINTIEN DES PROVISIONS ACTUELLES À 2.100 €/MOIS SOIT 25.200 €/AN POUR L'ENSEMBLE DE LA COPROPRIÉTÉ.

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 insuffisantes pour couvrir les frais récurrents de l'année. Le syndic propose de les augmenter à 2.100 €/mois soit 25.200 €/an pour l'ensemble de la copropriété.

L'augmentation des provisions à 2.100 €/mois soit 25.200 €/an pour l'ensemble des copropriétaires est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.3. APPROBATION DU BUDGET 2024/2025.

L'approbation du budget 2024/2025 (du 01.06.2024 au 31.05.2025) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGES DU 01.06.2023 AU 31.05.2024.

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.

### 6.1. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES.

La décharge aux vérificateurs aux comptes Madame BURETTE pour les comptes allant du 01.06.2023 au 31.05.2024 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - 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 NAMIAS et Monsieur TAES pour l'exercice de leur fonction allant du 01.06.2023 au 31.05.2024 et soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - 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	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



## 7. ASSURANCE ET SINISTRE.

Il y a eu 1 au cours de l'année:

- Un sinistre dégâts des eaux en janvier 2024, sur la colonne de chauffage entre l'appartement au niveau de l'appartement C4. L'expert est passé et le sinistre est presque clôturé.

La copropriété est assurée auprès de AXA. La prime au 31 décembre 2023 est de 1.563,75 € à l'Abex 1032. Le capital assuré est de 3.068.525,82 € (valeur de reconstruction) à l'ABEX 1032. L'ABEX (Indice des prix de la construction évolue tous les 6 mois).. Il est depuis le 1er juillet 2024 à 1048.

La franchise actuelle est toujours la franchise de base de +/- 320 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 2.000 € 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.

Le syndic fait remarquer que si un sinistre trouve son origine dans une partie privative, c'est le propriétaire concerné qui doit prendre en charge tous les frais non couverts par l'assurance: ouverture dossier, suivi dossier, franchise,...

## 8. ETAT DES CONTENTIEUX EVENTUELS

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 2024/2025 (01.07.2024 AU 30.06.2025)

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 01.06.2024 au 31.05.2025.

Sa candidature comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - 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 a fait par de son désir de ne plus faire partie du conseil de copropriété. Un appel à candidature est lancé.

Mme NAMIAS, Mme MARENCO et Monsieur SCHMITZ proposent leur candidature jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Leur candidature est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - 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 2025 est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. TRAVAUX

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

Le syndic a reçu plusieurs offres avec plusieurs solutions:

- 1) AZ SECURITY: le remplacement de la porte à front de rue avec contrôle d'accès. Installation lecteur de badge: 5.605,28 € TVAc
- 2) AZ SECURITY: Doublement de la parlophonie extérieure - Remplacement de la parlophonie existante par un système de vidéophonie avec module audio: 5.149,48 € TVAc
- 3) AZ SECURITY: Intratone extérieur et filerie intérieur: 2.582,16 € TVAc - abonnement mensuel 27 €/mois.
- 4) AZ SECURITY: 2 parlophones intratones: 5.164,32 € TVAc - abonnement 36 €/mois.
- 5) WRZESINSKI: installation d'un clavier codeur, ventouse, batterie de secours 2.150 € HTVA
- 6) COMES: bandeau de ventouse sur porte existante (porte très mauvais état) avec clavier à code: 3.219 € HTVA
- 7) COMES: Remplacement de la porte et installation d'une porte de sécurité: 10.046 € HTVA
- 8) TECH-IMMO: Digicode intratone et ventouse 300 kg: 2.597 € TVAc

L'Assemblée demande au syndic à l'aide du conseil d'obtenir plusieurs offres pour le remplacement de la porte avec une ouverture avec un boitier à code pour l'Assemblée de 2025. Une porte qui se ferme par exemple entre 22h et 7h.

L'Assemblée décide de reporter le point à 2025.

RÉSULTATS DU VOTE

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



## 11. PROPOSITION DE CONTRAT DE L'ACP AVIGNON POUR LE PLACEMENT D'UN PORTAIL.

Le syndic a envoyé la convention proposée par l'ACP AVIGNON.

le syndic a reçu les remarques de Monsieur Taes.

Il signale qu'il faudrait demander une télécommande supplémentaire pour la copropriété et une liste des personnes disposant des télécommandes devrait être partagée entre les ACP. Il y a 2 points 7.

L'Assemblée décide de ne pas demander de télécommande pour le moment si plus tard la copropriété en voit la nécessité, elle pourra toujours en demander une plus tard.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. 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 25.602,61 € (montant des dépenses de l'année) = 1.280,13 € sauf si au 4/5 des voix l'Assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de réserve.

L'Assemblée avait décidé 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 €.

L'Assemblée décide pour l'année 2024/2025 (01/06/2024 au 31/05/2024) de ne pas faire d'appels de fonds de réserve.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	592,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	592,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame SIMONOVSKA Divna - Madame WUYTS - Madame LEFEBVRE - ROSIER Monique - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Monsieur BERTAUX Philippe - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO Claudia c/o Rosa Maria Guida - Monsieur NITU - Monsieur ALTMAN Thierry		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

## FIXATION DE L'ASSEMBLÉE D'OCTOBRE 2025.

L'Assemblée décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale des Copropriétaires au jeudi 9 octobre 2025 à 17h30.

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

### Le Président

Monsieur et Madame  
VANDEN BERGHE -  
NAMIAS Caroline

### Le Secrétaire

Madame DE VIRON Valérie

*Chauve*



**THE KEYS**  
MANAGEMENT

*Valérie*  
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