



SRL THE KEYS MANAGEMENT
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 09/10/2025 À 17:30

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

Lieu de l'assemblée : Brasserie LE CARPE DIEM
Av. 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.

14 copropriétaires sur 23 totalisant 692,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C2591 - Monsieur FILANOVICH Alexander représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- C2595 - Monsieur NITU représentant 79,00 / 1 000,00 quotités
- C2596 - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia 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 VERDBOIS Paul représentant 39,00 / 1 000,00 quotités
- C2604 - Madame ANDRE Véronique représentant 55,00 / 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
- C2610 - Madame VAN BELLINGHEN Claire représentant 37,00 / 1 000,00 quotités
- C2611 - Madame WUYTS représentant 39,00 / 1 000,00 quotités
- C2615 - Madame LEVARLET Angélique représentant 57,00 / 1 000,00 quotités
- C7310 - Madame PRODI Cristina représentant 55,00 / 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
- C2592 - Madame SIMONOVSKA Divna 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
- C2603 - Monsieur BERTAUX Philippe représentant 12,00 / 1 000,00 quotités
- C2609 - Messieurs LEFEBVRE Jean-Jacques & Christian représentant 35,00 / 1 000,00 quotités
- C2612 - Monsieur GIJS Benjamin représentant 18,00 / 1 000,00 quotités
- C2616 - Monsieur ALTMAN Thierry représentant 57,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi réglementant la Copropriété, Monsieur F. 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	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
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	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BILAN DE L'IMMEUBLE AU NIVEAU CONFORMITÉ (ASCENSEUR, ÉLECTRICITÉ, PERMIS D'ENVIRONNEMENT, ...)

1) Ascenseur: en ordre

- Analyse de risque: 14/10/2020 - Prochaine analyse de risque à réaliser avant octobre 2035.
- Attestation de régularisation: 22/02/2022.

2) Electricité des communs: Pas de mise en conformité de l'électricité des communs réalisée. Le syndic propose de réaliser un contrôle avec un SECT et d'ensuite demander des offres pour l'Assemblée d'octobre 2026.

3) Permis d'environnement. Pas de permis d'environnement. Pour les chaudières de moins de 100 kW, un permis d'environnement n'est généralement pas requis, mais une déclaration environnementale de classe 3 peut être nécessaire. La chaudière actuelle fait 87 kW.

4) Inventaire amiante: pas d'inventaire amiante réalisé. La copropriété sera amenée à réaliser un inventaire amiante.

5) Protection incendie: détecteur, extincteur, signalisation, éclairage de secours, porte RF pas en ordre.



4. RAPPORT DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE ENTRE LE 01.06.2024 ET LE 31.05.2025.

Le Syndic fait le rapport des travaux effectués entre le 1er juin 2024 et le 31 mai 2025:

- La remise en état dégâts dans l'appartement de Mme Levarlet suite au sinistre sur la colonne de chauffage en février 2021 pour un montant de 1.081,20 €

Travaux ascenseur:

- Le remplacement de la batterie de secours 6V par la société LIFT INC pour un montant de 313,59 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais de l'année.
- Remplacement batterie de secours 12 V (téléphonie) par la société LIFT INC pour un montant de 211,19 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais de l'année.
- Le remplacement du pavé LED par la société LIFT INC pour un montant de 273,94 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais

5. COMPTES DU 01.06.2024 AU 31.05.2025

5.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Madame BURETTE a procédé à la vérification des comptes du 1er juin 2024 au 31 mai 2025. 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

5.2. ETAT DE LA SITUATION DE LA CONSOMMATION D'EAU DES COMMUNS.

Début d'année comptable 2026 (01.06.25 au 31.05.26), la copropriété a reçu une "grosse" facture de régularisation d'eau à titre correction.

Une note de crédit qui corrige l'année 2023-2025 d'un montant de 4.522,59 € a été reçue en juin 2025. Ce montant a été remboursé en juillet 2025

Le syndic a relevé le compteur d'eau commun le 31 août 2025 et 25 septembre 2025 et l'index entre les 2 était toujours le même 469. En 2023, l'index était de 462.

Madame Namias fait observer que le syndic aurait du se rendre compte que la facture était élevée et se poser des questions plus rapidement. Elle demande que si la comptabilité constate qu'il y a quelque chose d'anormal, le signaler beaucoup rapidement au conseil de copropriété.

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

L'emprunt a commencé en avril 2024 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 9 octobre 2025, il reste un montant à rembourser de 102.457,44 €.

Le syndic fait part à l'Assemblée que dans un mail du 4 octobre 2025, Belfius avait signalé: " *Il est possible de rembourser mais dans sa totalité.*"

Madame Namias fait part du mail de Madame Levarlet qui indiquait qu'en page 3 du contrat de Belfius, il est stipulé que des remboursement partiel sont autorisés moyennant des frais.

Le syndic renverra un mail à Belfius.

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

Le Syndic communique à l'Assemblée les informations au 31 mai 2025 :

- Le fonds de roulement est de 4.451,10 €.
- Le fonds de réserve s'élève à 38 639,64 €.
- Un montant de prime de 80 752,39 € a été reçu. L'Assemblée du 17 octobre 2024 avait décidé de rembourser 80% de la prime aux copropriétaires soit 64.601,92 € et de placer 20% sur le fonds de réserve soit 16.150,48 €.
- Le fonds de réserve emménagement / déménagement est de 2.845,79 €
- Les dépenses récurrentes de l'année 2024/2025 se sont élevées à 22.529,11 €

Un montant de 43 321,94 € est placé sur le compte fonds de réserve en banque au 31/05/2025.

5.5. SITUATION DES PROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.

.Le montant dû par les propriétaires à la clôture du 31/05/2025 est de 1.009,03 €, montant dû par 6 copropriétaires en diminution par rapport à mai 2024. Le syndic envoie régulièrement des rappels et suit attentivement les retards.,

A la date du 9 octobre 2025, il y a un montant de 773,38 € d'arriérés. Ce montant est dû par 4 propriétaires.

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.

5.6. FOURNISSEURS ACTUELS

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



5.7. APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2024/2025 (1ER JUIN 2024 AU 31 MAI 2025)

L'approbation des comptes du 1er juin 2024 au 31 mai 2025 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. ETAT DU DOSSIER AUPRÈS DE L'URBANISME ET DE L'OBTENTION DE LA PRIME COMMUNALE.

L'isolation de la façade arrière est soumise à permis d'urbanisme car le volume dépasse les bâtiments mitoyens.

Un accusé de réception signalant que le dossier était complet a été reçu le 2 octobre 2025 pour afin de régulariser la modification de baies intérieures, la fermeture de sept balcons et de l'isolation en façade arrière.

La demande est soumise à l'avis des administrations.

La durée maximum de principe de l'instruction de la présente demande est fixée en application de l'article 156 du CoBAT, à savoir 90 jours à compter de la date d'envoi du présent document du dossier complet.

Madame Namias demande que si dans 3 mois, le syndic n'a pas de nouvelles, il envoie une relance à la commune.

7. BUDGET 2025/2026 (01.06.2025 AU 31.05.2026)

7.1. PRÉSENTATION DU BUDGET 2025/2026

Le budget prévisionnel pour l'année 2025/2026 (du 01.06.2025 au 31.05.2026) a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2024/2025 (du 01.06.2024 au 31.05.2025) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire).

La copropriété indique que le budget pour l'eau devrait être moins important.



7.2. DÉCISION D'AUGMENTER LES PROVISIONS ACTUELLES À 2.200 €/MOIS SOIT 26.400 €/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 2.100€/mois. Sur base du budget présenté, Celles-ci sont légèrement suffisantes pour couvrir les frais récurrents de l'année. Le syndic propose de les augmenter à 2.200 €/mois soit 26.400 €/an pour l'ensemble de la copropriété.

L'Assemblée souhaite rester à 2.100 €/mois soit 25.200 €/an.

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

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.3. APPROBATION DU BUDGET 2025/2026.

L'approbation du budget 2025/2026 (du 01.06.2025 au 31.05.2026) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGES DU 01.06.2024 AU 31.05.2025.

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

8.1. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES.

La décharge aux vérificateurs aux comptes Madame BURETTE pour les comptes allant du 01.06.2024 au 31.05.2025 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.2. 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, Mme MARENCO et Monsieur SCHMITZ pour l'exercice de leur fonction allant du 01.06.2024 au 31.05.2025 et soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Monsieur Taes et Madame Namias signalent qu'ils souhaitent mettre une abstention car il veut attirer l'attention de The Keys sur une gestion attentive (en bon père de famille) au niveau comptable.

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

Majorité absolue	Oui	571,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	571,00	-
	Abstentions	121,00	-
Oui	Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina		
Non			
Abstention	Monsieur TAES Frédéric - Madame ANDRE Véronique - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ASSURANCE ET SINISTRE.

Il n'y a pas eu de sinistre entre le 1er juin 2024 et le 31 mai 2025.

La copropriété est assurée auprès de AXA. La prime au 31 décembre 2024 est de 1651,50 € à l'Abex 1048. Le capital assuré est de 3.116.099,86 € (valeur de reconstruction) à l'ABEX 1048. L'ABEX (Indice des prix de la construction évolue tous les 6 mois).. Il est depuis le 1er juillet 2025 à 1057.

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 €.

L'Assemblée avait également décidé d'imputer la franchise légale en commun en cas de sinistre du à une tuyauterie horizontale enfouie 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,...



9.1. PROPOSITION DE NE PAS DÉCLARER LES SINISTRES EN-DESSOUS D'UN MONTANT DE 2.000 €

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..

L'Assemblée propose un montant de 1.200 €

Cette proposition est soumise aux votes

Majorité des 2/3	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ETAT DES CONTENTIEUX ÉVENTUELS

Il n'y a actuellement pas de contentieux.

11. 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

11.1. NOMINATION D'UN VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2025/2026 (01.07.2025 AU 30.06.2026)

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 01.06.2025 au 31.05.2026.

Sa candidature comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.2. 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.

Madame NAMIAS indique que Madame LEVARLET propose sa candidature.

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

Leur candidature est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.3. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT. CONTRAT 2025

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

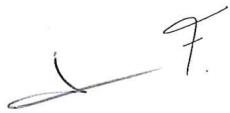
Le syndic a envoyé le contrat avec la convocation.

Le contrat du syndic de The Keys Management jusqu'à la prochaine Assemblée Générale d'octobre 2026 est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angèle - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. TRAVAUX



12.1. DÉCISION DE SÉCURISER LA 1ÈRE PORTE D'ENTRÉE. OFFRES MORDANT, TECHNOFLEX, CASIER ET BOULEMBERG

Le syndic a consulté plusieurs sociétés:

- 1) BOULEMBERG: celle-ci n'a pas remis d'offre car il ne fabrique pas de menuiserie en aluminium.
- 2) TECHNOFLEX: profilé de marque Reynaers à coupure thermique - double vitrage feuilleté. Montage avec mousse expansée - Démontage et évacuation des anciens châssis - Finition intérieure : Petites lattes de finitions - Finition extérieure : siliconage et étanchéité - Garantie 10 ans - Serrure électrique avec boîtier à code - Ferronnerie 1200 € HTVA comprise dans le prix. **Budget: 8.607,00 € Total HTVA soit 9.123,42 € TTC.** Si on enlève la ferronnerie le budget serait de +7.400 € HTVA.
- 3) SERRURERIE CASIER:

En ce qui concerne le remplacement complet de la porte, voici les budgets estimatifs :

- Porte acier avec 3 ventouses : ± 4.000 € HTVA
- Porte acier avec rupture de pont thermique avec 3 ventouses : ± 5.500 € HTVA. Le budget à prévoir pour la porte à rupture de pont thermique + clavier à code est d'environ 7000 € HTVA. Pour placer une ferronnerie sur la porte, il faudra prévoir un supplément d'environ 1500 € HTVA. **Soit Budget de 8.500 € HTVA**

- 4) CHASSIS MORDANT a remis 2 offres: Une offre budget 11248,19 € TTC avec une serrure électrique et un clavier à code et une autre offre 5.195,33 € TTC sans clavier.

L'Assemblée décide de soumettre aux votes la proposition de remplacer la porte avec un boîtier à code.

Majorité des 2/3	Oui	635,00	91,76 %
	Non	57,00	8,24 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non		Madame LEVARLET Angélique	
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.1.1. CHOIX DE L'ENTREPRENEUR.

Le syndic a consulté plusieurs sociétés:

- 1) BOULEMBERG: celle-ci n'a pas remis d'offre car il ne fabrique pas de menuiserie en aluminium.
- 2) TECHNOFLEX: profilé de marque Reynaers à coupure thermique - double vitrage feuilleté. Montage avec mousse expansée
- Démontage et évacuation des anciens châssis - Finition intérieure : Petites lattes de finitions - Finition extérieure : siliconage et étanchéité - Garantie 10 ans - Serrure électrique avec boîtier à code - Ferronnerie 1200 € HTVA comprise dans le prix. **Budget: 8.607,00 € Total HTVA soit 9.123,42 € TTC.** Si on enlève la ferronnerie le budget serait de +/7.400 € HTVA.
- 3) SERRURERIE CASIER:

En ce qui concerne le remplacement complet de la porte, voici les budgets estimatifs :

- Porte acier avec 3 ventouses : ± 4.000 € HTVA
- Porte acier avec rupture de pont thermique avec 3 ventouses : ± 5.500 € HTVA. Le budget à prévoir pour la porte à rupture de pont thermique + clavier à code est d'environ 7000 € HTVA. Pour placer une ferronnerie sur la porte, il faudra prévoir un supplément d'environ 1500 € HTVA. **Soit Budget de 8.500 € HTVA**

- 4) CHASSIS MORDANT a remis 2 offres: Une offre budget 11248,19 € TTC avec une serrure électrique et un clavier à code et une autre offre 5.195,33 € TTC sans clavier.

Madame NAMIAS fait l'analyse des différentes offres reçues. Elle indique que Technoflex serait pour elle le meilleur choix si on tient compte du prix et du modèle proposé.

L'Assemblée souhaite que **Technoflex** réalise un dessin de la porte avec la ferronnerie et un dessin sans la ferronnerie. Le syndic avec le conseil consulteront ensuite les propriétaires. L'Assemblée mandate le conseil pour le choix final. En cas de choix avec la ferronnerie, il faudra rentrer un permis.

L'Assemblée décide de remplacer la porte pour un **budget maximum de 10.000 € TTC.**

L'Assemblée demande si pour le boîtier à code en cas de changement d'horaire, le conseil peut le faire ou si c'est un technicien qui doit passer mais alors quel serait le coût. L'Assemblée souhaite qu'il soit possible de changer le code soit par un propriétaire soit par le syndic.

L'horaire de fermeture de la porte serait de 22h à 7h.

Cette proposition est soumise aux votes

Majorité absolue	Oui	635,00	91,76 %
	Non	57,00	8,24 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non		Madame LEVARLET Angélique	
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.1.2. FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE RÉSERVE

Au 9 octobre 2025, il y a 38.639,64 € sur le fonds de réserve.

La décision de financer les travaux de remplacement de la porte d'entrée par le fonds de réserve est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.2. DÉCISION DE REMPLACER LES RÉPARTITEURS DE CHALEUR À RADIO-FRÉQUENCE. OFFRE TECHEM

Les calorimètres actuels sont déjà en RF(radiofréquence) mais ils ont dix ans donc il est fortement conseillé de les remplacer par des nouveaux RF.

Prix: 8 € HTVA/ répartiteurs soit 9,68 € TTC.

Pour le techem smart system, le coût est de 1,75 € HTVA soit 2.12 € TTC

En juin 2025, le prix de la facture de Techem était de 8,75 € HTVA/répartiteur.

Le syndic signale que si on ne les remplace pas, le danger c'est que certains répartiteurs tombent en panne et n'émettent plus et que l'on doive alors appliquer des forfaits.

La décision de remplacer les répartiteurs avec le Techem smart system est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	512,00	93,94 %
	Non	33,00	6,06 %
	Voix exprimées	545,00	-
	Abstentions	147,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Madame LEMAIRE Jeanine - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non		Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline	
Abstention		Madame LEVARLET Angélique - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Monsieur MARTINI	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. POINTS DEMANDÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES.

13.1. DEMANDE DE MADAME LEVARLET: DÉCISION DE METTRE UNE VIDEO DANS LE HALL D'ENTRÉE.

Madame Levarlet souhaiterait l'installation d'une caméra dans le hall d'entrée.

Elle signale que cela se fait dans plusieurs bâtiments et cela respecte le RGPD en ne filmant pas dans la rue. De plus, cela pourrait faciliter les démarches en cas de cambriolage ou de dégradation (exemple : plusieurs noms ont été enlevés sur les boîtes aux lettres)

Majorité des 2/3	Oui	57,00	8,48 %
	Non	615,00	91,52 %
	Voix exprimées	672,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LEVARLET Angélique		
Non	Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13.2. DEMANDE DE MADAME LEVARLET: DÉCISION DE METTRE UNE LUMIÈRE AVEC DÉTECTEUR DANS LE LOCAL COMPTEUR D'EAU, DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ.

Madame Levarlet signale qu'elle retrouve régulièrement la lumière allumée dans ce local. Madame Levarlet a précisé au syndic que sa demande exacte était d'avoir un détecteur comme pour la cave (pas de détection humaine, seulement lorsqu'on ferme la porte).

Monsieur TAES signale qu'il existe des ampoules avec détecteur. L'Assemblée propose de mettre une ampoule avec détecteur.

La proposition de placer des ampoules avec détecteurs est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.3. DEMANDE DE MADAME MARENCO: DÉCISION DE METTRE UNE ISOLATION ACOUSTIQUE DE LA MACHINERIE ASCENSEUR

Madame MARENCO indique que sa locataire se plaint qu'il y a un bruit agacant continu (type "bzzzz") qui vient du toit. Selon sa locataire qui a parlé avec l'ascenseuriste, il s'agirait du transformateur qui n'est pas isolé et qui se trouve au dessus de l'appartement. Elle souhaiterait donc que l'on envisage l'isolation de ce transformateur.

Le syndic a eu Lift Inc (fain) qui signale que l'on pourrait mettre des Silent Bloc mais il faut un technicien spécialisé. Budget +/- 275 € HTVA

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	631,00	91,18 %
	Non	61,00	8,82 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non		Madame MARENCO JEFFERSON Claudia	
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.4. DEMANDE DE MADAME MARENCO: DEMANDE AUX OCCUPANTS DE FUMER À L'EXTÉRIEUR.

Par respect pour le voisinage, demande aux habitants de l'immeuble de fumer à l'extérieur ou au moins sur leur balcon, et d'aérer (en particulier les fumeurs d'herbe au troisième ou quatrième, l'odeur quotidienne monte dans les étages surtout par la cage d'ascenseur).

La locataire de Madame Marenco signale que la fumée passe en dessous de la porte. Elle demande de ne pas fumer dans les communs.

L'Assemblée rappelle qu'il est interdit de fumer dans les communs.

13.5. DEMANDE DE MADAME MARENCO: AUTORISATION DE PLACER DES ÉCRANS PARE-SOLEIL EN FAÇADE

Madame Marenco indique qu'il fait 25 à 28C en permanence depuis mai dans son appartement, fenêtres ouvertes la nuit, rideaux fermés la journée).

L'autorisation de placer des écrans pare-soleil à l'extérieur en façade est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	61,00	8,82 %
	Non	631,00	91,18 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Madame MARENCO JEFFERSON Claudia	
Non		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13.6. DEMANDE DE MME MARENCO: DECISION DE PLACER UNE ISOLATION/PARE-SOLEIL AU NIVEAU DU VASISTAS DE TOIT (CAGE D'ESCALIER, 5EME ÉTAGE).

Effet de serre l'été et air froid l'hiver. L'Assemblée prend note du point.

La décision de placer une Isolation/pare-soleil au niveau du vasistas de toit (cage d'escalier, 5eme étage) est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	61,00	8,82 %
	Non	631,00	91,18 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Madame MARENCO JEFFERSON Claudia	
Non		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13.7. DEMANDE DE MADAME MARENCO: PRÉSENCE DE POISSONS D'ARGENT

Nombreux insectes surtout des poissons d'argent qui semblent rentrer par les trous dans le mur derrière les toilettes. Le voisin au cinquième à l'arrière en a aussi régulièrement. Elle se demande si d'autres appartements sont concernés.

Les autres propriétaires signalent qu'ils n'ont pas de poissons d'argent.

14. 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 24.615,38 € € (montant des dépenses de l'année) = 1.230,77 € 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 2024-2025 (01/06/2024 au 31/05/2025) de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Au 9 octobre 2025, il y a 39 673,09 € en fonds de réserve.

L'Assemblée décide pour l'année 2025/2026 (01/06/2025 au 31/05/2026) de ne pas faire d'appels de fonds de réserve.

Cette proposition est soumise aux votes.

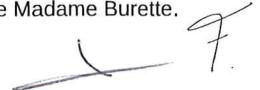
Majorité absolue	Oui	692,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui		Monsieur FILANOVICH Alexander - Madame LEVARLET Angélique - Madame WUYTS - Madame VAN BELLINGHEN Claire - Monsieur TAES Frédéric - Monsieur et Madame SCHMITZ-BURETTE - Madame LEMAIRE Jeanine - Monsieur MARTINI - Madame ANDRE Véronique - Madame & Monsieur VERDBOIS Paul - Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NAMIAS Caroline - Madame MARENCO JEFFERSON Claudia - Monsieur NITU - Madame PRODI Cristina	
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Madame Namias signale qu'il faudrait créer une équipe pour mettre de l'eau bouillante dans la chambre de visite du local poubelle.

Madame Namias, Madame Lemaire, Madame Levarlet se proposent dans l'équipe. Se rajoutera peut-être la locataire de Madame Burette.



FIXATION DE L'ASSEMBLÉE D'OCTOBRE 2026.

L'Assemblée décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale des Copropriétaires au jeudi 8 octobre 2026 à 17h30.

Cette date est susceptible de modification en fonction d'éléments non connus qui pourraient survenir.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:32.

Le Président

Monsieur TAES Frédéric

*Lu et approuvé
Frédéric TAES*

Le Secrétaire

Madame DE VIRON Valérie



THE KEYS Av. Guillaume Lefever, 30
REAL ESTATE 1160 Auderghem

[Handwritten signature]
info@thekkeys.be
tel +32 2 852 71 56
fax +32 2 852 71 57
tva BE 0537.803.632
IBI 506.616