

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 07/02/2024 À 17:30

0404 - MARLBOROUGH (0502.732.588)
AVENUE WINSTON CHURCHILL , 18-22
1180 UCCLE

Lieu de l'assemblée : Glaverbel Building
Chaussée de la Hulpe , 166
1170 Watermael-Boitsfort

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Bureau Conseil Emile Bernard, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

5 copropriétaires sur 6 totalisant 8 764 / 10 000 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.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, la candidature de Monsieur BOK est mise au vote.

Le point est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	8 764	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Madame Louise Doms représentant le syndic The Keys Management, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale.

Le point est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	8 764	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le syndic communique:

Le syndic communique au sujet du changement de gestionnaire et des complication que cela a apporté.

Le syndic s'excuse de ne pas avoir pu tenir l'assemblée fin 2023.

4. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/10/2022 AU 30/09/2023 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les comptes de s deux exercices 2021-2022 et 2022-2023 et le bilan au 30/09/2023 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont été transmis trimestriellement/ annuellement à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

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

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

1. Rapport des commissaires aux comptes Monsieur BOK a procédé à la vérification des décomptes de charges du 01/10/2021 au 30/09/2023.
2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 31/09/2023. Le Syndic communique les informations suivantes : Le fonds de roulement actuel est de 8000 € Le fonds de réserve général s'élève à 11.645 €. Les dépenses annuelles se sont élevées à 37261 € hors frais privatifs, dotations de fonds et crédit provisions.

Les comptes ne sont pas approuvés.

Les comptes et la période devront être revu de manière à ce que les comptes correspondent à l'année civile 2022 et 2023

kes comptes ne sont pas approuvés et ce point sera reporté à l'a prochaine assemblée générale.

L'approbation des comptes 2021 - 2023 et du Bilan au 30/09/2023 est soumise aux votes :

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	8 764	100,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	
Non	SA HIGH CLASS HOUSINGS AGENCY - HENRI BEGUELIN - Madame JOHANSEN - Madame & Monsieur BOK HAKIM Charles & Jacqueline - Madame & Monsieur PRIEUR-VORREUX - Monsieur LIPKIN		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

5. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2023/2024

Le budget prévisionnel est présenté à l'assemblée générale de ce jour. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2023/2024 et prévoit une indexation afin de budgétiser les dépenses de l'année.

Le budget prévisionnel prévoit un total de charges récurrentes de 37261€

Trimestrielle : Le fonds de roulement actuel et voté est de 8000€ Pour que le fonds de roulement soit suffisant, celui-ci doit couvrir 5/12° des charges de l'année c'est à dire 15 525€

Le syndic propose de porter le fonds de roulement à 10 000 € Le syndic enverra un courrier pour l'appel de fonds de roulement à hauteur de 2000€ réparti par quotité.

Le nouveau syndic s'occupera de réaliser l'appel de fond de roulement.

Le point est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	8 764	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année par le vérificateur aux compte Invitation à donner décharge au vérificateur aux comptes Monsieur Bok Le point est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	8 764	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année par le conseil de copropriété. Invitation à donner décharge au conseil de copropriété composé comme suit:

- Monsieur Bok
- Monsieur Beguelin

Le point est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	8 764	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

La copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année par le syndic au niveau de la gestion

La décharge n'est pas accordée pour les comptes tant que les rectifications ne sont pas effectuées.

Le point est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	8 764	100,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non	SA HIGH CLASS HOUSINGS AGENCY - HENRI BEGUELIN - Madame JOHANSEN - Madame & Monsieur BOK HAKIM Charles & Jacqueline - Madame & Monsieur PRIEUR-VORREUX - Monsieur LIPKIN		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

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

La proposition de Monsieur Bok et Monsieur Beguelin comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 764	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le vérificateur aux comptes sortant mais rééligible de Monsieur Bok se propose comme vérificateur aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/10/2021 au 31/09/2023.

La candidature de Monsieur Bok comme vérificateur aux comptes est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	8 764	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le renouvellement du contrat du Syndic "The Keys Management SRL" pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire est soumis aux vote.

Le mandat du syndic n'est pas renouvelé.

Le syndic choisi par les copropriétaire est : l'immobilière les 4 vents représenté par Madame Spirlet (IPI 510.210) situé Chaussée D'Alseberg 975 à 1180 Uccle.

Le contrat du syndic BCEB - The Keys Group se terminera d'un commun d'accord au 29/02/2024 et le nouveau contrat de syndic prendra court le 01/03/2024.

L'assemblée donne mandat à Monsieur Beguelin pour la signature du nouveau contrat de syndic.

L'assemblée passe au vote pour l'attribution du mandant du syndic BCEB- The Keys group :

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	8 764	100,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non	SA HIGH CLASS HOUSINGS AGENCY - HENRI BEGUELIN - Madame JOHANSEN - Madame & Monsieur BOK HAKIM Charles & Jacqueline - Madame & Monsieur PRIEUR-VORREUX - Monsieur LIPKIN		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

12. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

Selon la loi de juin 2018, il y a un montant de fonds de réserve minimum à effectuer : 5% de 00.000,00 € (montant des dépenses de l'année) = 0.000,00 € sauf si au 4/5 des voix l'Assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de réserve.

En 2022, des appels de fonds de réserve de 500 € par trimestre ont été réalisés.

Le fonds de réserve actuel est de 11645 € Le syndic propose de faire des appels de fonds de réserve d'un montant de 2000 € pour l'année pour l'ensemble de la copropriété et réparti par quotité.

Le syndic enverra les appels trimestriellement par copropriétaire.

Le point est soumis aux votes:

Majorité des 4/5	Oui	8 764	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 764	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. TÉLÉCOMMANDE GARAGE

Le syndic commandera une télécommande pour Madame Johanssen.

14. INFILTRATION D'EAU DANS LES GARAGES : ACTIONS À ENTREPRENDRE ET SUITE À APPORTER AU DOSSIER

Monsieur Bok signale qu'une descente d'eau pluviale refoule.

Le syndic prend note de la situation et fera intervenir la firme all Detect pour détecter la cause de la fuite.

Est?

15. CHAUDIÈRES À CONDENSATION - ÉVACUATION DES CONDENSAT

Le point nécessite des explications complémentaires de la part de monsieur Lipkin.

Quid?

16. POINT SINISTRES

Le syndic a été contacté par les voisins de droite (face à l'immeuble. Plus précisément par 2 propriétaire.

• Au dernier étage : *(1)*

Une recherche de fuite a été effectuée auprès de la firme ALL detect chez Monsieur Woog

Une réparation est à réaliser au niveau du bardage de la terrasse du 4e (woog) La firme Toiture constant a été contacté par le syndic pour procéder aux réparations pour un montant de 1897€ et a été validé par le syndic (mesure conservatoire). L'intervention du être reportée à la plusieurs reprise a cause de la météo et nous sommes aujourd'hui en attente du retour du planning.

→ Commande toiture constant.

* - au rez de chaussée : *(2)*

Nous avons été contactée par la propriétaire car elle avait des infiltrations d'eau au niveau de sa toilette (mur facade mitoyenne)

Le syndic à fait intervenir la société ALL detect pour détermine l'origine de la fuite.

↳ Rapport.

17. FIXATION DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Point à voir avec le nouveau syndic.

18. DIVERS

Le point de la mise en conformité sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

La facture de 185€ de la firme Fierens concept payée par monsieur et Madame BOK sera prise en charge pas les communs de l'immeuble.

Le syndic demande à Monsieur Bok de lui transférer la facture.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:30.

C. Bok.

J. HAKIM

[Signature]
SYNDIC.