

The Keys Management SPRL

Chaussée de La Hulpe 166

1170 Bruxelles

Tél. : 02/852.71.56

Numéro BCE : 0537.802.939

N° I.P.I. : 511.266 & 506.616

Numéro assurance : 730.401.047/0058

Bruxelles, le 16 décembre 2022

FIN - FOLLE CHANSON (N. Entr. : 0850.043.266)
Avenue de la Folle Chanson, 15/17
1050 Ixelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 Décembre 2022
1ère séance

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	6	sur 14	42.86 %	361.00
Copropriétaires représentés	4	sur 14	28.57 %	151.00
Copropriétaires absents	4	sur 14	28.57 %	128.00
Totaux	14	sur 14	100.00 %	640.000
AG valide en participants		10	71.43 %	
AG valide en quotités		512.00	80.00 %	

Le 15 Décembre 2022 à 18h, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Désignation du président de séance, du secrétaire et d'éventuel scrutateurs

Monsieur Tranchida est désigné à l'unanimité président de séance, le syndic représenté par Madame Buggenhout sera secrétaire de séance.

1. Désignation du président de séance, du secrétaire et d'éventuel scrutateurs	Oui	479.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	479.00	-	
	Abstention / Absents	161.00	-	
OUI	DEXIN SA, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

2. Contrat de fourniture régulière

Les contrats actuellement en cours sont les suivants:

- AIB Vinçotte controle périodique ascenseurs
- DMO sprl curage des égouts
- JMC Cleaner nettoyage des communs
- Vivaqua
- Idel Immo
- Proximus téléphone ascenseurs
- Schindler entretien ascenseurs
- SPRL Natura entretien jardins
- Matec chauffage
- Portomatic entretien porte garage
- Ansul sécurité incendie
- Comes porte entrée
- Techem
- Engie électricité des communs
- Total énergie gaz
- Bruxelles propreté
- ARAG protection juridique
- Vivium RC
- Ethias assurance incendie

3. Comptes

3.1 Rapport du commissaire aux comptes

Madame Jeanmart fait rapport. Celui ci sera joint au présent procès verbal.

3.2 Rapport du conseil de copropriété

3.2 Approbation des comptes et du bilan exercices du 01/07/2019 au 30/06/2022

3.2 Approbation des comptes et du bilan exercices du 01/07/2019 au 30/06/2022	Oui	53.00	10.35 %	Majorité absolue
	Non	459.00	89.65 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	GRISEL & CONSORT			
NON	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

3.2 Présentation et approbation du budget 2022- 2023

Les copropriétaires présents et représentés décident à l'unanimité de maintenir l'appel de 80 000 € par an. Le budget est joint au présent procès verbal.

3.2 Présentation et approbation du budget 2022- 2023	Oui	482.00	94.14 %	Majorité absolue
	Non	30.00	5.86 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON	SCHEFFER			
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

3.3 Appel au fond de réserve

Actuellement 20 000 € par an soit 5000 € par trimestre

3.3 Appel au fond de réserve	Oui	482.00	94.14 %	Majorité absolue
	Non	30.00	5.86 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON	SCHEFFER			
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

4. Décharges

4.1 Décharge au conseil de copropriété Madame Jeanmart ainsi que Monsieur Mizrahi, représenté par Mme Schartz et Monsieur Tranchida

4.1 Décharge au conseil de copropriété Madame Jeanmart ainsi que Monsieur Mizrahi, représenté par Mme Schartz et Monsieur Tranchida	Oui	512.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

4.2 Décharge au commissaire aux comptes

4.2 Décharge au commissaire aux comptes	Oui	512.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

4.3 Décharge au syndic

4.3 Décharge au syndic	Oui	272.00	70.28 %	Majorité absolue
	Non	115.00	29.72 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	387.00	-	
	Abstention / Absents	253.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GRISEL & CONSORT , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON	JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN			
ABSTENTION / ABSENTS	GEMIMO S.A, GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

5. Elections statutaires

5.1 Conseil de copropriété Madame Jeanmart ainsi que Monsieur Mizrahi, représenté par Mme Scharzt et Monsieur Tranchida

5.1 Conseil de copropriété Madame Jeanmart ainsi que Monsieur Mizrahi, représenté par Mme Scharzt et Monsieur Tranchida	Oui	512.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

5.2 Commissaire aux comptes Mesdames Jeanmart et Barao

5.2 Commissaire aux comptes Mesdames Jeanmart et Barao	Oui	512.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

5.3 Syndic Idelimmo

Le mandat du syndic est renouvelé jusqu'au 30 juin 2023

5.3 Syndic Idelimmo	Oui	350.00	75.27 %	Majorité absolue
	Non	115.00	24.73 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	465.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI	CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON	JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN			
ABSTENTION / ABSENTS	DEXIN SA, GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

6. Travaux

6.1 A la demande de Monsieur Grisel :Décision quant à introduire une action en justice à l'encontre de la société Techem pour incompétence

6.1 A la demande de Monsieur Grisel :Décision quant à introduire une action en justice à l'encontre de la société Techem pour incompétence	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 4/5
	Non	512.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI				
NON	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

6.2 Placement pour l'ensemble des appartement d'un système de comptage de chaleur par intégrateurs à radiofréquence en location auprès de Techem, contrat au nom de la copropriété.

prix de location annuel de 34.50 € HTVA par intégrateur.

Les copropriétaires concernés par le remboursement de la dernière tranche de l'amortissement de l'achat effectué en 2018, auprès de Techem d'intégrateurs et installés par leurs soins sont les suivants, ils percevront les sommes suivantes:

300€ à Mr. Grisel et 300€ à Mme Jeanmart (2 intégrateurs chacun) ainsi que 150€ à Mr. Schulgen (1 intégrateur).

6.2 Placement pour l'ensemble des appartement d'un système de comptage de chaleur par intégrateurs à radiofréquence en location auprès de Techem, contrat au nom de la copropriété.	Oui	512.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

6.3 Placement pour l'ensemble des chambres de bonne d'un système de comptage de chaleur par calorimètres à radiofréquence en location auprès de Techem, contrat au nom de la copropriété.

Prix de location annuel par calorimètre de 6.45 € HTVA

6.3 Placement pour l'ensemble des chambres de bonne d'un système de comptage de chaleur par calorimètres à radiofréquence en location auprès de Techem, contrat au nom de la copropriété.	Oui	512.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

6.4 Placement pour l'ensemble des appartements de nouveaux compteurs d'eau chaude à radiofréquence en location auprès de Techem, contrat au nom de la copropriété.

Prix annuel de location par compteur de 13.50 € HTVA

6.4 Placement pour l'ensemble des appartements de nouveaux compteurs d'eau chaude à radiofréquence en location auprès de Techem, contrat au nom de la copropriété.	Oui	512.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

6.5 Isolation du pignon droit information.

Offre de la société Antoniou ci-jointe . Le syndic demandera 2 autres offres de collaboration à 2 d'architectes.

6.6 Travaux de désamiantage

Le syndic demandera 2 offres supplémentaires pour effectuer le désamiantage des parties communes, celles ci seront envoyées à l'ensemble des copropriétaires pour choix. Délai estimé mi mars 2023.

6.7 Banquette ascenseur maitre choix entre remise en état du canage ou projet présenté par Mme Duquenois.

6.7 Banquette ascenseur maitre choix entre remise en état du canage ou projet présenté par Mme Duquenois.	Oui	512.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

7. Conciergerie / quotités / statuts

7.1 Vente ou location de la conciergerie

Les copropriétaires présents et représentés décident à l'unanimité de vendre la conciergerie excepté Monsieur Scheffer qui vote pour la location.

7.1 Vente ou location de la conciergerie	Oui	482.00	94.14 %	Majorité des 4/5
	Non	30.00	5.86 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON	SCHEFFER			
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

7.2 Vente ou location d'autres parties communes

Les copropriétaires présents et représentés décident de ne pas vendre ces parties communes n'ayant à ce jour reçus aucune proposition d'achat.

7.2 Vente ou location d'autres parties communes	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 4/5
	Non	512.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI				
NON	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

7.3 Modification de l'acte de base afin de conférer à l'ancienne conciergerie le statut de partie privative de l'immeuble et de lui attribuer des quotes-parts dans les parties communes.

Le coût approximatif s élèverait donc à :

1. acte privatisant la conciergerie et mettant les statuts en conformité avec les lois de 2010, 2012 et 2018 : 5945 € TVAC.
Ce montant inclut la préparation de l acte, les frais de dactylographie et de secrétariat, la passation de l acte, ainsi que les droits et frais perçus par l Etat pour l enregistrement et la transcription.
2. recherches administratives : 16 x env. 600 € TVAC = 9600 € TVAC
3. actes de mainlevée : env. 1000 € TVAC *par mainlevée* (l ACP devra déterminer qui doit les supporter : elle même ou uniquement les copropriétaires ayant des emprunts hypothécaires ?)
4. les honoraires du géomètre pour un montant de 2299 € TVAC

Une fois ce travail effectué le syndic enverra une demande aux copropriétaires afin d'avoir les offres d'achat fermes des propriétaires intéressés.

7.3 Modification de l'acte de base afin de conférer à l'ancienne conciergerie le statut de partie privative de l'immeuble et de lui attribuer des quotes-parts dans les parties communes.	Oui	512.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	512.00	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
OUI	DEXIN SA, CANNOVA Donatella, CTFA SRL, GEMIMO S.A, GRISEL & CONSORT , JEANMART , SCHEFFER , SCHULGEN , SERRAIRE Patrick, TRAORS SA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GUYON Mathieu, HERNANDEZ - DUARTE , KAP HERR Jacques, MILLE Emmanuelle			

Tous les points ayant été abordés, Monsieur Tranchida lève la séance à 20h20.

Président de séance Monsieur Tranchida



Secrétaire de séance Madame Buggenhout