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 08/04/2025 À 18:00

0755 - PARKING HERGE / MATHIEU - HERGE PARKING 2
AVENUE HERGÉ, 17-19-21-27 / RUE ADOLPHE MATHIEU, 3-9-11
1050 IXELLES

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

Procès verbal

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

29 copropriétaires sur 126 totalisant 2 344 / 10 000 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 :

- **C7889 -** [redacted]
- **C7892**
- **C7893**
- **C7894**
- **C7901**
- **C7903**
- **C7904**
- **C7905**
- **C8071**
- **C8072**
- **C8079**
- **C8082**
- **C8086**
- **C8089**
- **C8112**
- **C8114**
- **C8122**
- **C8232**
- **C8244**
- **C8252**
- **C8258**
- **C8267**
- **C8268**
- **C8277**
- **C8288**
- **C8290**
- **C8291**
- **C8308**
- **C8401**

Ne sont ni prés

- **C7888 -**
- **C7890 -**
- **C7891 -**
- **C7895 -**

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément à la disposition légale, Monsieur [redacted], a proposé sa candidature pour occuper le poste de président de séance.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	**Oui**	**2 123**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**2 123**	**-**
	Abstentions	0	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame [redacted] représentant le syndic The Keys Management, a proposé de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale en tant que secrétaire.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	**Oui**	**2 262**	**100,00 %**
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**2 262**	-
	Abstentions	0	-

Oui
Non
Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. COMPTE RENDU DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SUR L'ANNÉE ÉCOULÉE (ORAL)

Le syndic communique :
Madame Patca a reprit la gestion de l'Ilot Herge en janvier 2025.
Il est rappelé les coordonnées directes :
Gestionnaire - PATCA Sandra - sandra.patca@thekeys.be
Comptable - GONCALVES Daniela - daniela.goncalves@thekeys.be

Le conseil de copropriété communique qu'il n'a rien à ajouter.

4. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/10/23 AU 30/09/24 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic a informé les copropriétaires que les comptes de l'exercice 2023/2024 et le bilan au 30/09/2024 ont été établis par ses soins. Ces documents ont été transmis trimestriellement/annuellement à l'ensemble des copropriétaires, comprenant le relevé des dépenses, la balance carrée, la facture individuelle, ainsi que le bilan.

Il a été rappelé que tous les documents comptables sont accessibles sur la plateforme en ligne de The Keys (https://keys8899.optipro-delta.be/). De plus, tout propriétaire ayant le souhait de consulter les comptes peut le faire en prenant un rendez-vous.

1. Rapport des commissaires aux comptes :

Monsieur [redacted] Madame [redacted] ont présentés leur rapport de vérification des décomptes de charges du 01/10/23 au 30/09/24.

Le rapport sera joint au Pv.

Le commissaire aux comptes, Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ont signalés que les comptes sont conformes aux documents et décomptes produits au cours de la période mentionnée.

2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 30/09/2024.

Le syndic a communiqué les informations suivantes concernant la situation des fonds :

- Le fonds de roulement actuel est de 28 643.33€.
- Le fonds de réserve général s'élève à 4 630.74€.

Les dépenses annuelles, excluant les frais privatifs, les dotations de fonds et les crédits provisions, se sont élevées à 14 849.16€.

L'approbation des comptes 2023/2024 et du Bilan au 30/09/2024 a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	**Oui**	**2 262**	**100,00 %**
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**2 262**	-
	Abstentions	0	-

Oui
Non
Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. INFORMATION SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS.

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

Le syndic rappelle que tout copropriétaire doit effectuer le paiement des charges communes dans les 30 jours suivant la date d'invitation à payer, conformément aux statuts. En cas de retard, des intérêts légaux au taux commercial seront appliqués sur les sommes dues par le défaillant, sans préjudice d'autres dommages et intérêts. Des frais sont également comptabilisés par le syndic : aucun pour le 1er rappel, 9,50 € + timbres pour le second rappel, et 25 € + timbres pour le recommandé. Le recouvrement judiciaire est confié au bureau d'avocats Decode.

6. INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DES SINISTRES EN COURS.

[redacted]: Dégâts et taches des infiltrations aux emplacements de parking 13-05, 13-06 et 13-04. La Société Traveteanche est à mandater.

[redacted] s'est présenté à l'AG à 18h30.

7. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024/2025.

Le budget prévisionnel total des charges récurrentes s'élève à 14 815.66€ annuellement.

Comptabilité Annuelle : Les dernières provisions de charges votées étaient de 5 000€ par trimestre réparties par quotité.

Le syndic propose de garder la provision de charges à 5 000€ par trimestre, répartie par quotité, avec un envoi trimestriel de courriers pour l'appel de provision de charges.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	**Oui**	**2 344**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**2 344**	**-**
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			-
Abstention			-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/10/23 AU 30/09/24.

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au vérificateur aux comptes, Monsieur [redacted] Madame [redacted] pour les comptes de l'année 01/10/23 au 30/09/24.

L'assemblée générale invite à donner décharge au vérificateur aux comptes, à Monsieur [redacted]

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	**Oui**	**2 344**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**2 344**	**-**
	Abstentions	0	-

Oui
Non
Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/10/23 AU 30/09/24.

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au conseil de copropriété composé de Monsieur Van Hoof, Monsieur Pomodoro [redacted] pour l'exercice de sa fonction du 01/10/23 au 30/09/24.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	**Oui**	**2 344**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**2 344**	**-**
	Abstentions	0	-

Oui
Non
Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/10/23 AU 30/09/24.

L'assemblée générale a été invité à donner décharge au syndic, à savoir The Keys Management SRL , pour les comptes et l'exercice de sa fonction de juillet 2024 au 30/09/2024.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	**Oui**	**2 344**	**100,00 %**
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**2 344**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. CONSTITUTION ET ATTRIBUTION DES MANDATS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2024/2025 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Les membres sortants rééligibles, dont Monsieur Monsieur ont proposé leur candidature pour le conseil de copropriété.

La proposition de Monsieur Monsieur comme membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité des 4/5	**Oui**	**2 344**	**100,00 %**
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**2 344**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2024/2025.

Les vérificateur aux comptes sortant, mais rééligible, Monsieur [redacted] et Madame [redacted], se sont proposés comme vérificateurs aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/10/24 au 30/09/2025

La candidature de Monsieur [redacted] et Madame [redacted] comme vérificateurs aux comptes a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	2 344	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**2 344**	-
	Abstentions	0	-

Oui
Non
Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.1 CANDIDATURE DE MONSIEUR [redacted] (SHOPART) POUR LE RÔLE DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	2 344	100,00 %
	Voix exprimées	**2 344**	-
	Abstentions	0	-

Oui
Non
Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE RÉGULIÈRE.

Le syndic a informé les copropriétaires des fournisseurs actuels de la copropriété sous contrat, à savoir :

- Entretiens Porte Garage : All Access (demander copie contrat)

- Electricité : Total Energies

- Curage

- Protection Juridique : Arag

14. TRAVAUX D'INSTALLATION DES BORNES DE RECHARGES – PRÉSENTATION.

Présentation par Monsieur des différentes offres reçues (Belcharge, blink, Equans et Gowatts).

15. TRAVAUX D'INSTALLATION DES BORNES DE RECHARGES : CHOIX DE LA SOCIÉTÉ - DEVIS

L'assemblée demande au syndic d'obtenir le montant de l'augmentation de la prime d'assurance suivant les travaux de bornes.

Certains copropriétaires préfèrent financer leurs bornes en fond propres sans passer par le crédit proposé par Belcharge.

Il est demandé de se renseigner :

- Sur la possibilité de pouvoir financer le projet de manière mixte : Via fonds propres ou via le crédit proposé par Belcharge sur 5ans.

- Y'aurait-il une variation du taux et du prix du crédit ?

Les informations seront envoyées dans un mail clair vers chaque propriétaire pour le choix du mode de financement.

Sans réponse dans les 15 jours, le syndic considèrera que le choix du propriétaire se porte sur le crédit sur 5 ans proposé par Belcharge.

Il est demandé à tous les propriétaires une attention particulière à ce sujet.

L'assemblée décide de voter pour la proposition de la société Belcharge sous réserve de recevoir l'avis favorable des pompiers :

Majorité des 2/3	**Oui**	**2 344**	**100,00 %**
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**2 344**	-
	Abstentions	0	-

Oui
Non
Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ZONES VERTES BICYCLETTES DANS LES PARKINGS – MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'USAGE – POUR APPROBATION

[redacted] présente le projet - qui a été joint à la convocation.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	**Oui**	**2 344**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**2 344**	**-**
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. TOUR DE TABLE - DIVERS.

- Le syndic informe que le nettoyage du parking est planifié au 21 mai 2025. Un avis sera envoyé vers tous + affiché dans les communs (et sur les voitures du parking).

- L'assemblée demande la participation possible à distance - en hybride.

- Rappel des encombrants : Les encombrants/affaires personnelles sont interdites de stockage dans l'espace commun.

- Rappel utilisation des prises communes : Celles-ci sont réservées au service d'entretiens ou autres et non à l'usage privatif.

[redacted]

18. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic informe les copropriétaires des dispositions légales en vigueur depuis juin 2018, stipulant un montant minimum de fonds de réserve équivalant à 5% des dépenses annuelles. Sauf si une décision à 4/5 des voix est prise pour ne pas procéder [redacted] de réserve.

En l'année 2023-2024, des appels de fonds de réserve de 500€ par trimestre ont été réalisés.

Le syndic propose de garder l'appels de fonds de réserve d'un montant de 2000€ par an répartis par quotité et envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire.

Un appel exceptionnel sera effectué en privatif en fonction du choix de financement du projet de Bornes.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 4/5	**Oui**	**2 344**	**100,00 %**
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**2 344**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette ré

19. INFORMATION SUR LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Afin de permettre aux copropriétaires de prendre leurs dispositions à temps, le syndic propose de tenir la prochaine Assemblée générale ordinaire le 9 février 2026 à 18h00.

Aucun vote n'est mentionné, car il s'agit d'une information relative qui pourrait venir à être modifié en fonction d'impératifs urgents du syndic.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.

Le Président [redacted]

Le Secrétaire [redacted]