



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 16/10/2025 À 16:00

0271 - FOREST-CEUPPENS 133 (0824.134.368)
AVENUE WIELEMANS CEUPPENS, 131-133
1190 FOREST

Lieu de l'assemblée : Bureau The Keys Management
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.

5 copropriétaires sur 8 totalisant 570,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00 après signature de la feuille de présence.

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément à la disposition légale, Madame Gavroy a proposé sa candidature pour occuper le poste de président de séance.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame Debucquois, 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	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic a informé les copropriétaires que les comptes de l'exercice 2024 et le bilan au 31/12/2024 ont été établis par ses soins. Ces documents ont été transmis 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 :

Mesdames Dhainin et Piret, ont présenté leur rapport de vérification des décomptes de charges 2024.

Le commissaire aux comptes, a signalé 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 31/12/2024.

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

- Le fonds de roulement actuel est de 2.271,77 €.
- Le fonds de réserve général s'élève à 47.299,21 €.

Les dépenses annuelles, excluant les frais privatifs, les dotations de fonds et les crédits provisions, se sont élevées à 19.589,78 €.

3. Situation des copropriétaires débiteurs

À la date du 16/10/2025, le montant dû par les copropriétaires s'élève à 32 673,56 €.

L'approbation des comptes 2024 et du Bilan au 31/12/2024 a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. INFORMATION SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS.

1. La procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charges de MAVANGUI et est traitée par Maître VAN GILS, mandaté pour poursuivre la procédure.

Le Notaire désigné, Me MARCELIS, a accepté la mission d'adjudication confiée par le Tribunal.

Il a confirmé lancer la procédure de vente publique et les recherches nécessaires au mois de juillet dernier.

2. La procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charges de AGM INVEST et est traitée par Maître VAN GILS, mandaté pour poursuivre la procédure.

Une ordonnance de prolongation de la désignation de l'étude de notaire INDEKEU a été délivrée par le Tribunal.

En effet, dès lors que ces ordonnances ont une durée de validité de 6 mois et que le notaire n'est pas parvenu à adjuger le bien endéans ces 6 mois, nous avons été contraints de solliciter la prolongation de l'ordonnance obtenue.

La notaire poursuit donc le processus d'adjudication.

Il est demandé au syndic de se renseigner auprès de l'avocat ce qui manque comme information pour faire avancer le dossier.

Il est aussi demandé au conseil d'appliquer les indemnités de procédures maximum.

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.

5. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2025.

Le budget prévisionnel total des charges récurrentes s'élève à 15.000 € annuellement.

Les dernières provisions de charges votées étaient de 1.000 € par mois, réparties par quotité. Le syndic propose de chiffrer la provision de charges à 1.250 € par mois, 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	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. 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, soit 979,49 €. Sauf si une décision à 4/5 des voix est prise pour ne pas procéder à un appel de fonds de réserve.

En l'année 2024, des appels de fonds de réserve de 1.600 € par trimestre ont été réalisés, et le fonds de réserve actuel s'élève à 47.299,21 €.

Le syndic propose la mise en place d'appels de fonds de réserve d'un montant de 6.400 € pour l'année, répartis par quotité et envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 4/5	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES 2024

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au vérificateur aux comptes, Madame Dhainin et Madame Piret, pour les comptes de l'année 2024.

L'assemblée générale invite à donner décharge au vérificateur aux comptes.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au conseil de copropriété composé de Madame Martin et Madame Piret, pour l'exercice de sa fonction 2024.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. CONSTITUTION ET ATTRIBUTION DES MANDATS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2025.

11. MADAME MARTIN

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. MADAME PIRET

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2025.

Le vérificateur aux comptes sortant, mais rééligible, Madame Dhainin et Madame Piret, se sont proposées comme vérificateur aux comptes pour la vérification des décomptes de charges 2025.

La candidature de Mesdames Dhainin et Piret comme vérificateur aux comptes a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. RENOUELEMENT DU CONTRAT DU SYNDIC.

Contractuellement et légalement, la mission du Syndic, représenté par The Keys Management SRL, est renouvelable pour la gestion de la copropriété.

Le point concernant le renouvellement du contrat du Syndic au même condition a été soumis aux votes des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

- Électricité des communs : TOTAL ENERGIES
- Assurance de la copropriété : ALLIANZ & ARAG
- Courtier : SOWAMA
- Eau : VIVAQUA

16. MAINTENANCE GÉNÉRALE ET ENTRETIEN

Il est demandé au syndic de fournir trois offres pour le nettoyage des communs au CDC.

Mandat est donné à ce dernier pour le choix final de la société. (1 fois toutes les deux semaines)

Majorité absolue	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES COMMUNS SUIVANT LE RGIE.

Pour assurer la conformité électrique des parties communes de l'immeuble, le syndic propose le passage de la société CERTINERGIE pour l'établissement d'un rapport, avec un budget estimé à +/- 250 € TTC.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	570,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. TRAVAUX - ISOLATION FAÇADE ARRIÈRE

Lors de la dernière AG, l'offre de la société BATI BEGLIUM avait été sélectionnée.

Madame Martin avait posé une question avant de valider définitivement le travail dont voici le retour du cabinet DECODE :

"Dans le cadre de travaux d'isolation d'une façade par l'extérieur, il n'est pas rare de devoir obtenir l'accord du voisin.

C'est en effet le cas dès qu'il y a empiètement sur le fonds du voisin.

Il n'est pas obligatoire légalement de passer par un acte notarié.

Autrement dit, une simple convention « sous seing privé » peut suffire (convention de servitude d'empiètement).

Il est conseillé de procéder à l'enregistrement de cette convention pour lui conférer « date certaine » entre parties.

Toutefois, une telle convention ne sera pas opposable aux tiers, au contraire d'un acte notarié.

Or, une servitude d'empiètement constitue un droit réel immobilier, lequel n'est opposable aux tiers (notamment aux futurs acquéreurs du fonds grevé) qu'à condition d'avoir été transcrit, ce qui implique un acte notarié.

Par exemple, un tiers-acquéreur (celui qui viendrait à acheter le bien au voisin en l'espèce) ne pourra pas être obligé à respecter la convention.

Il est parfois prévu au sein d'une convention sous seing privé, pour éviter le passage chez le Notaire et les frais y relatifs, une clause prescrivant l'engagement des parties – l'ACP et le voisin actuel – à faire inclure dans tout futur acte de vente, une clause mentionnant explicitement l'existence de la servitude d'empiètement. L'efficacité d'une telle pratique, qui reste incertaine et donc insécure juridiquement, dépendra encore de l'attitude qu'adoptera le futur acquéreur éventuel.

Selon la volonté de l'ACP et la progression du dossier, je pourrais assister l'ACP dans le cadre de la rédaction d'un projet de convention en veillant à y insérer une obligation future plus contraignante. "

Malheureusement, avec les gros contentieux actuels (arriérés de paiement de 32.673€), l'ACP n'a pas les fonds disponibles pour réaliser ces travaux.

Ce point sera donc reporté dès que le gros dossier contentieux aura été solutionné.

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 09 d'avril 2026 à 18h00

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 17:30.

Le Président

Le Secrétaire

M. L. DEBUCQUOIS



FAIT LE : 16/10/2025

IMMEUBLE : 0271 - FOREST-CEUPPENS 133 (0824.134.368)
AVENUE WIELEMANS CEUPPENS, 131-133
1190 FOREST

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 5 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 570 parts.

N° de rubrique	TYPE DE FRAIS	2021	2022	2023	2024
610500	Nettoyage bâtiment	2.085,54 €	1.817,66 €	- €	- €
61038	Compteurs et relevés	- €	- €	- €	181,50 €
612001	Eau	2.406,76 €	1.758,78 €	5.789,05 €	- €
6121	Electricité	75,90 €	196,27 €	164,05 €	277,74 €
613000	Honoraires syndic	2.680,44 €	2.734,04 €	2.792,55 €	2.813,64 €
61301	Honoraires avocat	- €	- €	- €	4.096,87 €
6160	Frais administratif	- €	395,00 €	- €	- €
61066	Travaux divers	132,50 €	- €	- €	- €
614	Assurances	2.104,68 €	2.350,50 €	2.542,67 €	2.793,07 €
643	Frais privatifs	278,30 €	96,20 €	820,05 €	9.119,96 €
65000	Frais bancaires	70,76 €	398,77 €	556,46 €	307,00 €
		9.834,88 €	9.747,22 €	12.664,83 €	19.589,78 €

BUDGET A ENVISAGER 2025		Majoré de 3%
Eau	6.000,00 €	
Electricité	286,07 €	
Honoraires syndic	2.900,00 €	
Frais administratifs	200,00 €	
Honoraires avocat	2.500,00 €	
Compteurs et relevés	200,00 €	
Assurances + PJ	2.876,86 €	
Frais privatifs	1.500,00 €	
Frais bancaires	350,00 €	
		14.312,93 €
	Arrondi	15.000,00 €

