



SRL LUC DE PUTTER
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
info@thekeys.be
Num. IPI : 511.266

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/01/2024 À 17:00

**0353 - SAINT PIERRE 217-219 (0825.404.375)
CHAUSSÉE SAINT PIERRE, 217-219
1040 ETTERBEEK**

Lieu de l'assemblée : 4ème étage section A
Chaussée de La Hulpe, 166
1170 Watermael-Boitsfort

Procès verbal

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

5 copropriétaires sur 7 totalisant 784,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0560 - CAPPELLINI représentant 66,00 / 1 000,00 quotités
- C0561 - [REDACTED] représentant 66,00 / 1 000,00 quotités
- C0562 - Indivision KARKAN représentant 428,00 / 1 000,00 quotités
- C0563 - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo représentant 117,00 / 1 000,00 quotités
- C0564 - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé représentant 107,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0558 - ANAMARIA CHU Luz Josefina représentant 109,00 / 1 000,00 quotités
- C0559 - BOHCACIYAN représentant 107,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi réglementant la Copropriété, Madame KARKAN est proposée comme présidente 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	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame de VIRON du syndic The KEYS MANAGEMENT est proposée comme secrétaire. :

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] - Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. COMPTES ET BILAN DE L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

3.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LES CHARGES TANT QUE

Madame KARKAN n'a pas pu procéder à la vérification des comptes du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023. Elle signale qu'elle n'approuve pas les prélèvements de TOTAL n'ont pas été remboursés. ✓

Madame Karkan souhaite pouvoir approuver les factures avant validation.

Le syndic signale qu'il y a différents montants au bilan:

- 1) Compte 416001: Ancien propriétaire - Hinterlang pour un montant de 305,39 €. Le syndic propose de mettre ce montant en fonds de réserve.
- 2) Compte 416002: Prélèvements Total: 4.672,44 €. L'Assemblée demande de récupérer ce montant auprès de l'autre copropriété dans un délai de 3 mois.
- 3) Compte 4996: Frais couverts par les assurances: 2.376,09 € concerne le sinistre chez Anamaria en 2021. Le syndic signale qu'il semblerait 2 paiements de 2.643,49 € ont été effectués, l'un a Monsieur Bohcacyan et l'autre à Madame Anamaria. Le syndic essaiera de trouver les raisons et en informera les propriétaires.
- 4) Sinistre du 25.10.22 - Dégâts des eaux Cappellini / Comblin: 2.413,12 €. Le dossier a été introduit auprès de l'assurance et un expert est passé. Le syndic est toujours dans l'attente du PV d'expertise de l'assurance malgré des relances chaque semaine.

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

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

Le Syndic communique à l'Assemblée les informations au 30 juin 2023 :

- Fonds de réserve : 12.585,71 €.
- Fonds de roulement : 1.600 €.
- Provisions versées: 20.000 €
- Les dépenses récurrentes de l'année 2022-2023 se sont élevées à : 15.006,87 €.

3.3. SITUATION DES PROPRIÉTAIRES DÉBITEURS

Au 30 juin 2023, il y avait un solde débiteur de 6.983,41 € du par 5 propriétaires. A la date de l'Assemblée du 23 janvier 2024, un montant de 6.700,33 € est dû par 2 copropriétaires. Le syndic suit de près les rappels.

D'autre part, des frais sont également comptabilisés par le syndic. Pour le 1er rappel, il n'y a pas de frais, le second rappel 15 € + timbres, le recommandé 25 € + timbres.

3.4. FOURNISSEURS ACTUELS.

- Electricité : Total Energies
- Mazout: Comfort Energy
- Chauffage : ETS RUYMEN
- Relevés des compteurs de chauffage et eau : TECHEM
- Courtier : SOWAMA
- Assurance : AG contrat numéro N° 03/48.467.030 73905

3.5. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01.07.2022 AU 30.06.2023.

L'approbation des comptes du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	784,00	100,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	CAPPELLINI [REDACTED] - Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

4. BUDGET.

4.1. PRÉSENTATION DU BUDGET 2023/2024.

Le budget prévisionnel pour l'année 2023/2024 (du 01.07.2023 au 30.06.2024) a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2022/2023 (du 01.07.2022 au 30.06.2023) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire) .

4.2. MAINTIEN DES PROVISIONS ACTUELLES À 20.000 €/AN

Les provisions actuelles sont de 20.000 € pour l'année soit 5.000 €/trim. pour l'ensemble de la copropriété

Le syndic propose de les maintenir à 20.000 € pour l'année.

Le maintien du fonds de roulement à 20.000 € est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] - Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.3. APPROBATION DU BUDGET 2023/2024

L'approbation du budget 2023/2024 (du 01.07.2023 au 30.06.2024) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] - Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGES

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.

5.1. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

La décharge aux vérificateurs aux comptes Madame KARKAN pour les comptes allant du 01.07.2022 au 30.06.2023 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] - Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.2. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

La décharge au conseil de copropriété Mme KARKAN et Mme BALIS pour l'exercice de leur fonction allant du 01.07.2022 au 30.06.2023 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] - Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.3. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC LUC DE PUTTER

La décharge au syndic LUC de PUTTER pour les comptes et l'exercice de sa fonction est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] - Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. ASSURANCE ET SINISTRES

La copropriété est actuellement assurée auprès de AG. Le contrat va du 01/10/2023 au 30/09/2024. La prime au 01/10/2023 est de 2,076,57 € (Top habitation + Protection juridique) à l'ABEX 1032 l'indice des prix de la construction évoluant tous les 6 mois

La franchise est actuellement la franchise légale +/- 350 €.

Le syndic signale qu'il est important de ne pas déclarer les petits sinistres et de fixer un seuil à partir duquel les sinistres sont déclarés.

L'Assemblée décide de déclarer les sinistres à partir de 1,000 €

Le syndic indique qu'il y a eu un sinistre en octobre 2022 entre chez Monsieur Cappellini et Madame Comblin. Cause fuite sur l'alimentation d'eau en-dessous de la baignoire. L'expert est passé en décembre 2023 et le syndic est toujours dans l'attente du PV d'expertise. Ce sinistre est en cours.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

7. ELECTIONS STATUTAIRES

7.1. NOMINATION D'UN VÉRIFICATEUR AUX COMPTES.

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 Madame KARKAN se propose comme vérificateur aux comptes pour la vérification des comptes de charges du 01.07.2023 au 30.06.2024.

Sa candidature comme vérificateurs aux comptes est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] - Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.2. 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.

Les membres sortant rééligibles sont Mme KARKAN et Mme BALIS proposent leur candidature.

Leur candidature est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.3. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC DE LUC DE PUTTER

Contractuellement et légalement la mission du Syndic "Luc de Putter" est renouvelable chaque année pour la gestion de la copropriété.

Le contrat du syndic de Luc de Putter jusqu'à la prochaine Assemblée Générale est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. TRAVAUX

8.1. REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE - OFFRE EDISON ET KARKAN

Le syndic a reçu 2 offres pour le remplacement de la parlophonie:

- EDISON: prix 3.816 € TVAc en commun et ensuite chaque propriétaire peut choisir de palcer un parlophone ou vidéophone dans on appartement. Prix 75 € HTVA parlophone et entre 295 et 445 € vidéophone. Il faut compter une plaque de propreté pour 40 € HTVA.
- KARKAN: prix 4.465 € HTVA soit 4.732,90€ TVAc compris le placement d'un vidéophone dans chaque appartement. Si un propriétaire souhaite un parlophone le prix est de 59 € HTVA.

La copropriété décide de travailler avec KARKAN ,pour un budget de 4.465 € HTVA. Ces travaux seront payés par le fonds de réserve.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	784,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	784,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CAPPELLINI [REDACTED] Indivision KARKAN - Madame & Monsieur KARKAN & GARCIA Théo - PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

La nouvelle loi impose de faire un appel de fonds de réserve minimum de 5% du montant total des dépenses courantes de l'année. Soit pour la copropriété un montant de 750,35 € (5% de 15.006,87€).

Le fonds de réserve au 23 janvier 2024 est de 13.585,71 €

Entre le 1er juillet 2022 et le 30 juin 2023 des appels trimestriels de 500 € ont été effectués soit 2.000 € pour l'année.

L'Assemblée décide d'effectuer des appels de 1.000 €/trimestre soit 4.000 € pour l'année entre le 1er juillet 2023 et le 30 juin 2024.

Cette proposition est soumise aux votes.

10. TOUR DE TABLE (NON SOUMIS À VOTES)

Monsieur Prignon signale que des travaux sont à prévoir:

- La chaudière: les copropriétaires demanderont une offre à leur chauffagiste ETS RUYMEN
- Les corniches sont en mauvais état et il souhaiterait que la copropriété envisage l'isolation de la toiture.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:00.

Le Président
C0563 - Madame & Monsieur
KARKAN & GARCIA Théo



Le Secrétaire
A0005 - Madame DE VIRON
Valérie



THE KEYS
MANAGEMENT

info@thekeys.be
tel +32 2 852 71 56
fax +32 2 852 71 57
tva BE 0537.802.939
IPI 506.616 - 511.266

Chaussée de la Hulpe, 166
1170 Watermael-Boitsfort



SRL LUC DE PUTTER
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
info@thekeys.be
Num. IPI : 511.266

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 23/01/2024 À 17:00

FAIT LE : 23/01/2024
IMMEUBLE : 0353 - SAINT PIERRE 217-219 (0825.404.375)
CHAUSSÉE SAINT PIERRE, 217-219
1040 ETTERBEEK

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
			Clé	Total	Présent	Procuration			
ANAMARIA CHU Luz Josefina	1G / 1A	0001	109,00						
BOHCACIYAN	2G / 2A	0001	107,00						
CAPPELLINI	2D / 2B	0001	66,00						
[REDACTED]	1D / 1B	0001	66,00						
KARKAN & GARCIA Théo	3D / 3B	0001	117,00						
KARKAN	REZ OB + ENTREPOT OA + garage OA	0001	428,00						
PRIGNON MARTIN - BALIS Zoé	3G / 3A	0001	107,00						
TOTAL QUOTIÉS		0001	1 000,00						

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 7..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 789..... parts.

