

# THE KEYS

REAL ESTATE

The Keys Management SPRL  
Avenue Guillaume Lefever 30  
1160 Bruxelles  
Tél. : 02/852.71.56  
Fax : 02/852.71.57

Bruxelles, le 13 Juin 2016

**ACP PAUL-EMILE JANSON (trimestriel) (N. Entr. : 0825 918 376)**  
**Rue Paul Emile Janson 44/46**  
**1050 Bruxelles**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 31 Mai 2016**

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

Copropriétaires présents	6	sur 23	26.09 %	295.00
Copropriétaires représentés	11	sur 23	47.83 %	495.00
Copropriétaires absents	6	sur 23	26.09 %	210.00
<b>Totaux</b>	<b>23</b>	<b>sur 23</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1000.00</b>
AG valide en participants		17	73.91 %	
AG valide en quotités		790.00	79.00 %	

Le 31 Mai 2016 à 18H30, les copropriétaires de l'immeuble **ACP PAUL-EMILE JANSON (trimestriel)** à **Bruxelles** 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. Nomination du président de séance (CC art. 577-6§5) et nomination d'un secrétaire**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur SCHLIRF en qualité de président et THE KEYS MANAGEMENT en qualité de secrétaire

<b>Nomination du président de séance (CC art. 577-6§5) et nomination d'un secrétaire</b>	Oui	790.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucqillon Michel, Talfasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoit, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Vlaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## 2. Décharges à donner au syndic IVC

au syndic IMMO DU VERT CHASSEUR

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner décharge au au syndic sous réserve d'étude de la part de THE KEYS MANAGEMENT dans les prochains jours.

Décharges à donner au syndic IVC	Oui	790.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## 3. Présentation du nouveau syndic THE KEYS MANAGEMENT

Le syndic se présente à l'ensemble des copropriétaires

## 4. Déplacement porte garage

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reporter le point l'année prochaine.

Le conseil de copropriété se chargera de l'obtention du permis pour déplacer la porte à fleur du bâtiment.

Le syndic appellera la commune pour effacer les Tags existant.

Le syndic se chargera de rendre opérationnelle la lumière automatique

Déplacement porte garage	Oui	790.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## 5. Parlophone

Le président fait part que la parlophonie de l'immeuble devient obsolète et que plusieurs problèmes commencent à apparaître.

Le syndic ainsi que président préconise la parlophonie classique et expose le devis AZELEC. Les travaux pourront se faire en septembre 2016

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter au vote de cette proposition.

Parlophone	Oui	790.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## 6. Mise aux normes ascenseur/rénovation cabine

Le président expose que nous pouvons jouer sur la date de fabrication de l'ascenseur qui est de 1958. l'ascenseur devra être remis aux normes pour 2022.

Le président demande de faire les travaux de sécurité d'urgence pour un montant de +/- 6000 €.

Le restant sera fait dans les années suivantes.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter au vote de cette proposition.

Mise aux normes ascenseur/rénovation cabine	Oui	790.00	100.00 %	Majorité des trois quarts La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## 7. Procédure déménagement/emménagement et pour gros travaux

Le président expose le problème des dommages suite aux déménagements répétitifs dans la cage d'escalier de l'immeuble et de l'ascenseur.

Le conseil de copropriété et le syndic élaborera un règlement de déménagement qui sera soumis par mail pour approbation aux copropriétaires

Le syndic se chargera de vérifier la résistance des poutrelles arrières.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter au vote de cette proposition.

Procédure déménagement/emménagement et pour gros travaux	Oui	790.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## 8. Masser - Information

Le conseil de copropriété expose le mode d'emploi du système Masser, aspirateur à air pulser.

Ce système est privatif et est laissé à l'appréciation des copropriétaires afin de faire à nouveau fonctionner le système.

## 9. ROI - Information

Le ROI sera actualisé suite à la nouvelle loi de 2010

Le conseil de copropriété, le syndic et Monsieur VEREERTBRUGGEN veillera à actualiser correctement celui-ci.

ROI - Information	Oui	790.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## **10. Situation des Débiteurs**

Le président met en évidence les problèmes de trésorerie rencontrés suite aux paiements tardifs de certains copropriétaires. Dans l'avenir, la copropriété a décidé qu'un délai de 15 jours sera accordé aux copropriétaires débiteurs. Passé ce délai, le dossier sera envoyé à l'avocat pour recouvrement.

Pour les débiteurs actuels, les dossiers partiront chez l'avocat pour recouvrement courant du mois de juin 2016

<b>Situation des Débiteurs</b>	Oui	790.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>	
	Non	0.00	0.00 %		
	<b>Voix exprimées</b>	<b>790.00</b>	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## **11. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de poursuivre les appels trimestriels.

Le fonds de roulement sera augmenté à 10.000 € en 1 appel de fonds qui sera envoyé au mois de Juin 2016.

huit appels trimestriels en deux années a été demandé pour porter le fond de réserve à 20.000€.

<b>Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve</b>	Oui	790.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>	
	Non	0.00	0.00 %		
	<b>Voix exprimées</b>	<b>790.00</b>	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

## **12. Mouvement locataires/procédures administratives-plaquettes bte aux lettres**

Dans un souci d'harmonie, les plaquettes seront uniformisées.

Le syndic enverra un courrier aux propriétaires afin de confirmer leur boîte aux lettres

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter au vote de cette proposition.

<b>Mouvement locataires/procédures administratives-plaquettes bte aux lettres</b>	Oui	790.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>	
	Non	0.00	0.00 %		
	<b>Voix exprimées</b>	<b>790.00</b>	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubatzeck , Simon Thierry				

### **13. Assurance Bâtiment et conseil de copropriété**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le syndic pour faire une étude complète des assurances.

Il sera demandé au syndic de faire le nécessaire afin d'optimiser les différents contrats et d'éventuellement changer de courtier.

Il est décidé de ne pas prendre d'assurance conseil de copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter au vote de cette proposition.

Assurance Bâtiment et conseil de copropriété	Oui	790.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubalteck , Simon Thierry				

### **14. Nominations statutaires et mandats**

a) désignation des membres du Conseil de Copropriété:

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer MONSIEUR SCHLIRF en qualité de Président.

Décide de nommer MONSIEUR ABATE en qualité d'Assesseur.

Décide de nommer MONSIEUR MATTU en qualité d'Assesseur.

b) Désignation du vérificateur aux comptes:

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer MONSIEUR VEREERTBRUGGEN en qualité de Vérificateur aux comptes.

c) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée Générale Statutaire :

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reconduire le mandats du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Nominations statutaires et mandats	Oui	790.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	790.00	-		
	Abstention / Absents	210.00	-		
OUI	Abate , Bechhoff Nicole, Mourot Jérémie, Moussebois Martine, Muller , Nellens Sylvianne, SACHEL SPRL, ENDLESS, Boucquillon Michel, Taltasse- Dury , Van Horenbeek , Vereerbruggen Benoît, WERMENBOL & Partners , Henrion Fabian , van Lidth Geneviève, Viaud-Gauthier , Selvais Micheline				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	de Spoelberch Isabelle, Deblaere , Duboc Jean Louis, Ethesham , Hubalteck , Simon Thierry				

### **15. Information à donner sur les contrat en cours et tour de table**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la présentation du budget 2016 et d'arrêter le budget à 24.475.34€.

Il a été demandé de faire régler le pousse porte de la porte d'entrée car elle ferme mal.

Le syndic déposera un avis concernant la dépose sauvage de vélos dans les garages qui dérange la copropriété.

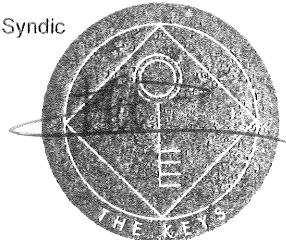
Le syndic enverra un courrier à Monsieur Muller concernant les travaux qu'il effectue. Egalement un avis sera déposé dans l'ascenseur afin de ne pas utiliser l'ascenseur pour les travaux sous peine d'amende de 250 euros.

La copropriété remercie chaleureusement Monsieur SCHLIRF pour son travail.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00 heures.

The Keys Management

Syndic



MONSIEUR SCHLIRFF

Président

Conformément aux dispositions de la loi du 02 06 2010, le présent Procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi éventuellement leur disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie de la décision qui les concerne.