



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 28/01/2026 À 18:00

0742 - HERGE 7 - HERGE MODULE 2
AVENUE HERGÉ , 7
1050 IXELLES

Lieu de l'assemblée :

Procès verbal

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

11 copropriétaires sur 17 totalisant 6 641 / 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 :

- C7993 -
- C7994 -
- C7995 -
- C7996 -
- C7997 -
- C8000 - représentant 324 / 10 000 quotités
- C8002 -
- C8003 -
- C8004 -
- C8007 -
- C8009 -

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

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

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	5 938	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Stéphane Velaet

M.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame : 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	5 938	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Madame repris la gestion de la copropriété récemment.

Depuis sa prise de fonction, elle a notamment assuré le suivi du dossier relatif au remplacement des luminaires dans les parties communes, ainsi que le suivi régulier des remarques périodiques concernant l'ascenseur, en collaboration avec la société KONE.

Elle a également procédé à la vérification du devis relatif à la réparation de la terrasse , ainsi qu'au suivi du dossier technique avec la société ACOBEX.

Ces différents dossiers ont été traités en coordination avec le conseil de copropriété, dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble.

Suivi à effectuer :

Terrasse de Monsieur Recontacter VIMAR pour finaliser l'intervention au niveau de l'avaloir de la terrasse de Monsieur prévu dans l'offre de 2020 mais mal effectué.

Toiture : il s'agit d'un point de l'assemblée.

4. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/10/2023 AU 30/09/2024 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Ce point est reporté de la précédente Assemblée Générale.

L'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée.

Majorité absolue	Oui	5 938	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.


M.

5. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/10/2024 AU 30/09/2025 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic a informé les copropriétaires que les comptes de l'exercice 2024-2025 et le bilan au 30/09/2025 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 :

Le commissaire aux comptes fait son rapport oralement :

Il ressort qu'aucune clôture de comptes ne semble avoir été réalisée pour l'exercice 2024/2025 et qu'aucun frais privatif n'a été imputé (clés, badges, consommations d'eau, etc.).

Les créances des copropriétaires apparaissent globalement stabilisées par rapport à l'exercice précédent : les appels trimestriels sont majoritairement honorés. Subsistent toutefois des arriérés à apurer, estimés entre 15.000 € et 20.000 €, sans frais de rappel comptabilisés cette année. Trois dossiers restent en contentieux :

Plusieurs factures appellent des clarifications, notamment celles relatives au relevé des compteurs d'eau, à la pose de panneaux « Propriété privée » (et à certaines imputations à l'îlot), à la facture « Arbre enchanteur » ainsi qu'à une recherche de fuite facturée sans interlocuteur sur place.

Des incohérences de présentation comptable sont relevées (classification des ampoules et des conteneurs). Enfin, des améliorations sont suggérées quant à la localisation du contrat liant THE KEYS à la copropriété et à l'organisation de l'espace « Mes documents ».

2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 28-01-2026

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

- Le fonds de roulement actuel est de 6 700,00€ (non suffisant, il doit être augmenté à 15.000,00€)

Sur conseil du comptable, le fonds de roulement doit être doublé en raison du manque de liquidité dû essentiellement au non paiement de (13.661,67€).

- Le fonds de réserve général s'élève à 49.405,14€

L'Assemblée décide de ne pas voter ce point - les comptes n'ayant pu être approuvés.

L'approbation des comptes 2024 - 2025 et du Bilan au 30/09/2025 est reportée à la prochaine assemblée générale ou extraordinaire (s'il y en a une qui est organisée dans l'année).

Toutefois l'assemblée approuve l'augmentation du fonds de roulement à 10.000,00€ dans un premier temps.

Majorité absolue	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Stéphane Vela

PA.

6. INFORMATION SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS.

La procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charges de M. [nom] est traitée par le bureau DECODE, suivant la dernière assemblée.

Dans ce cadre, un jugement rendu en décembre 2024 a condamné Monsieur [nom] au paiement d'arriérés de charges. Cette décision constitue, à ce jour, la dernière décision judiciaire connue sur le fond concernant l'ACP Hergé 7.

Postérieurement à ce jugement, Monsieur [nom] a formulé une proposition financière conditionnelle, laquelle a été soumise à l'avis de l'avocat de l'ACP, le cabinet DECODE. Dans sa réponse, l'avocat rappelle que la dette issue du jugement demeure exigible, qu'aucune compensation ou dégrèvement ne repose, en l'état, sur une base juridique acquise, et qu'il convient de poursuivre le recouvrement conformément au jugement, sauf décision judiciaire contraire.

L'assemblée générale demande à ce que le bureau DECODE suive le dossier précisément et rigoureusement afin de faire avancer ce point et veiller à l'application des décisions du juge.

L'assemblée demande à être informée des décisions du juge et des actions du bureau DECODE dans les plus brefs délais.

L'assemblée générale demande que l'avocat demande au juge l'application de mesures exécutoires.

Le dossier se trouve dès lors dans une phase procédurale en cours, marquée par des échanges entre conseils et par l'attente, côté ACP, de disposer de l'ensemble des actes et pièces de procédure afin de pouvoir évaluer précisément la situation et les suites à donner.

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.

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

- Sinistre des terrasses du 7ème : Remise en état des terrasses de Monsieur [nom] (décision du présent PV).
- Sinistre chez Madame [nom] concernant le 5ème et 6ème étage au niveau de la terrasse.
- Sinistre terrasse Monsieur [nom]
- Tâche humidité sur la façade avec le rapport d'ACOBEX.

8. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2025/2026.

Le budget prévisionnel total des charges récurrentes s'élève à 34.672,97€ annuellement.

Les dernières provisions de charges votées étaient de 8.750€ par trimestre, réparties par quotité. Le syndic propose de chiffrer la provision de charges à 9.000€ 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	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention	ξ		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.




9. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/10/2023 AU 30/09/2024.

Point reporté de la dernière assemblée.

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/10/2024 AU 30/09/2025.

L'assemblée décide de reporter ce point.

Majorité absolue	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/10/2023 AU 30/09/2024.

Point reporté de la dernière assemblée générale.

Le point est soumis aux votes des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Stéphane Velasquez

19.

12. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/10/2024 AU 30/09/2025.

Pour rappel, le conseil est composé de Monsieur I

Le point est soumis aux votes des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	5 938	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/10/2023 AU 30/09/2024.

Les comptes n'ayant pas été approuvés, le point est reporté à la prochaine assemblée.

Majorité absolue	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/10/2024 AU 30/09/2025.

Le point est reporté à la prochaine assemblée.

Majorité absolue	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Silvia Valentini

19.

15. CONSTITUTION ET ATTRIBUTION DES MANDATS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2025/2026 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

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

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

Majorité absolue	Oui	5 938	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2025/2026.

Le commissaire aux comptes sortant, rééligible, a proposé le renouvellement de son mandat.

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur la reconduction de Monsieur : en qualité de vérificateur aux comptes pour l'exercice 2025–2026.

Monsieur : informe qu'il s'agit de la dernière année où il accepte de se présenter.

Majorité absolue	Oui	5 938	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Stéphane Volatier
M.

17. 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 matériel incendie : Safe&Sound

Entretiens Adoucisseur : TT Eau

Entretiens communs : JF Cleaning (le déneigement n'a pas été satisfaisant cette année, par exemple l'escalier fait partie de la copropriété et cela n'a pas été fait - demander également les surfaces vitrées des paliers 2 fois par semaine - demander d'inclure dans le contrat le nettoyage des conteneurs à raison d'une fois par mois).

Location conteneurs : Bruxelles Propreté

Electricité : Total Energies

Eau : Vivaqua

Entretiens Ascenseur : Kone

Prévention Ascenseur : Konhef

PJ : Arag (à regrouper)

Relevé compteurs : ISTA

Assurance Incendie (Ilot Herge General) : Elitis

Espace Vert (Ilot Herge General) : Arbre Enchanteur

Majorité absolue	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Stéphane Vachon
P.

18. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT POUR L'ENTRETIEN DE LA TOITURE - CHOIX DE LA SOCIÉTÉ.

La dernière Assemblée générale de l'îlot a décidé que chaque bloc devra, lors de sa propre Assemblée générale individuelle :

1. Identifier le ou les prestataires actuellement en place , s'il existe;
2. Analyser la date d'échéance de fin de contrat;
3. Transmettre ces informations afin de permettre une vue d'ensemble consolidée pour l'ensemble de l'îlot.

L'objectif est de disposer, lors de la prochaine AG de l'îlot, d'une vision complète et harmonisée permettant d'envisager des actions mutualisées, notamment pour les contrats d'entretien communs.

Le syndic rappelle qu'actuellement, l'arbre enchanteur effectue cette vérification annuelle pour un montant de 580€.

L'assemblée décide de résilier le contrat avec l'arbre enchanteur à sa plus proche échéance.

L'assemblée demande l'attente de la décision de l'îlot afin d'uniformiser un contrat, en cas de non décision, le conseil à mandat pour valider une offre dans un budget de 700,00€ TVAC.

Majorité absolue	Oui	5 614	84,54 %
	Non	1 027	15,46 %
	Voix exprimées	6 641	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. CHANGEMENT DE FOURNISSEUR RÉGULIER - MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le syndic a proposé à l'assemblée générale de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier si celui-ci propose un contrat qui s'avère plus avantageux et nécessaire.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	5 938	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention	C		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.


M.

20. RÉFECTION DU JOINT MITOYEN EN FAÇADE - CHOIX DE LA SOCIÉTÉ ET BUDGET À ALLOUER.

Nous sommes dès lors toujours dans l'attente de leurs conclusions, un rendez-vous est planifié le 6 février 2026 à 14h30.

Dans l'intervalle, l'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété afin de valider, conjointement avec l'ACP Rodin 10-12, une offre pour la réfection du joint mitoyen en façade après réception du rapport ACOBEX, dans la limite d'un budget maximum de 5.000,00 € TVAC pour l'ACP Hergé 7.

Le financement de ce joint sera réparti en part égal entre Rodin 10-12 et Hergé 7.

Majorité des 2/3	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. RÉFECTION DU JOINT MITOYEN EN FAÇADE - FINANCEMENT.

Il est proposé de financer ce point via le fonds de réserve général.

Majorité absolue	Oui	5 614	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 614	-
	Abstentions	1 027	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Stéphane Valentin
R.

22. REMISE EN ÉTAT DES TERRASSES DE MONSIEUR

CHOIX DE LA SOCIÉTÉ.

Il est rappelé qu'une première offre de la société MILC COMPANY, datée de janvier 2025, avait été communiquée, et qu'une offre actualisée de décembre 2025 a ensuite été transmise, tenant compte des remarques techniques formulées et visant à renforcer la durabilité de l'intervention.

Cette nouvelle offre prévoit notamment :

- une organisation du chantier par phasage, limitant l'impact simultané sur les surfaces concernées ;
- un descriptif technique renforcé (pose d'une membrane pare-vapeur, isolant thermique, étanchéité bicouche soudée) ;
- l'intégration de prestations complémentaires (contre-solins, nouveaux avaloirs et crépines, test d'étanchéité, protections et logistique adaptées) ;
- ainsi qu'une garantie étendue pouvant aller jusqu'à 15 ans , selon la technique mise en œuvre.

L'Assemblée prend acte que cette offre représente un surcoût de 600,00 € HTVA par rapport à l'offre initiale et le budget initialement approuvé, justifié par l'amélioration des techniques proposées, l'allongement des garanties et l'intégration de prestations destinées à sécuriser durablement l'ouvrage.

L'Assemblée prend connaissance de l'offre mise à jour de la société MILC COMPANY, datée du 15 décembre 2025, relative à la remise en état des terrasses mentionnées.

Cette offre constitue une mise à jour technique de la proposition initiale de janvier 2025. Elle prévoit une organisation du chantier par phases, avec une intervention par demi-terrasse, afin de limiter l'impact pour les occupants. La durée estimée du chantier est comprise entre 5 et 7 jours ouvrables, durant lesquels les terrasses seront temporairement inaccessibles.

Sur le plan technique, l'intervention comprend notamment :

- la dépose des dalles et de l'étanchéité existante ;
- la pose d'une membrane pare-vapeur sur la chape existante ;
- la mise en place d'un isolant thermique de 50 mm ;
- la réalisation d'une étanchéité bicouche en Derbigum soudé à la flamme ;
- la pose de contre-solins de finition, de nouveaux avaloirs et crépines ;
- un test d'étanchéité par injection ;
- la remise en état des joints en pierre bleue et le nettoyage du chantier.

L'offre prévoit une garantie pouvant aller jusqu'à 15 ans , selon la technique d'étanchéité mise en œuvre.

Le montant de l'offre s'élève à :

- 5.850,00 € HTVA,
- soit 6.201,00 € TVA comprise (6 %).

Un acompte de 3.500,00 € est prévu avant le démarrage des travaux, le solde étant payable à la réception de ceux-ci.

Après délibération, et sans préjudice des procédures judiciaires en cours, lesquelles suivent leur cours propre et n'affectent pas la présente décision, l'Assemblée approuve la nouvelle offre de la société MILC COMPANY (décembre 2025) pour la réfection des terrasses, et mandate le syndic pour la signature de celle-ci.

Majorité des 2/3	Oui	6 641	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 641	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.


R.

23. REMISE EN ÉTAT DES TERRASSES DE MONSIEUR

FINANCEMENT.

L'assemblée décide de financer ce point via le fonds de réserve général.

Majorité absolue	Oui	5 614	94,54 %
	Non	324	5,46 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. 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 à un appel de fonds de réserve.

En l'année 2025, des appels de fonds de réserve de 2 000,00€ par trimestre ont été réalisés.

Le syndic propose de garder le même montant pour l'appel du fond de réserve, de 2 000,00 € par trimestre, répartis par quotité et envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 4/5	Oui	5 614	94,54 %
	Non	324	5,46 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.


R.

25. REMPLACEMENT DES LUMINAIRES DÉFECTUEUX DANS LES PARTIES COMMUNES PART L'ÉLECTRICIEN DOURTE.

L'Assemblée prend connaissance du devis établi par la société DOURTE, daté du 19 janvier 2026, relatif au remplacement et à l'adaptation des éclairages dans les parties communes, à savoir le hall d'entrée et le hall ascenseur du rez-de-chaussée.

L'offre prévoit notamment :

- le remplacement point par point de 10 éclairages encastrés existants par des luminaires LED à faible consommation ;
- l'adaptation des trois armatures murales du hall ascenseur par intégration de rubans LED, sans modification esthétique extérieure, mais avec un éclairage plus performant ;
- les fournitures, la main-d'œuvre, les adaptations en atelier, ainsi que les prestations et déplacements nécessaires à la réalisation des travaux.

Le montant du devis s'élève à :

- 3.259,14 € HTVA,
- TVA 6 % : 195,55 €,
- soit un total de 3.454,69 € TVAC.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée approuve le devis n° S05687 de la société DOURTE pour le remplacement et l'adaptation des luminaires dans les parties communes, pour un montant total de 3.454,69 € TVAC, et mandate le syndic pour la signature du devis.

Ces frais seront imputés au fonds de réserve général.

Rectification : Au 5ème étage et au 1er étage - adapter minuteur comme aux autres étages (vérifier aux différents paliers).

Majorité des 2/3	Oui	5 938	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 938	-
	Abstentions	703	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.


Stéphane Velut

26. VALIDATION DES GRIEFS OP/TREVI ET PROCÉDURE JUDICIAIRE.

Demande transmise par

Contexte:

L'ancien syndic et la copropriété demandaient à M. de payer à la copropriété un arriéré de charges d'un montant de 12.150, 26€

(à la date du 26/5/2025).

M. a contesté le paiement de ces charges, et notamment certains montants facturés à hauteur de 2.838,39€. Il a par ailleurs mis en avant le préjudice important subi par l'absence de réparation des terrasses depuis 5 ans, et la perte de revenus du fait de la baisse de loyers demandés par ses locataires, évalués en mai 2025 à la somme de 7.200€.

La copropriété a reçu une offre de MM. et de la société transmise au syndic le 23 juin 2025, qui propose le versement de la somme de 2.111,22€, à la copropriété, pour permettre le lancement des travaux de rénovation des terrasses endommagée. Cette offre est valable pour autant que la copropriété se joigne à M. pour demander qu'il soit indemnisé, comme la copropriété pour ce qui la concerne, des sommes engagées pour la réparation des terrasses et les préjudice subis du fait de l'inaction dans les demandes de réparation depuis 5 ans.

La société a par ailleurs contesté les sommes mises à sa charge par l'ancien syndic au titre de prétendus frais juridiques qui n'auraient jamais dus être engagés par le syndic au nom de la copropriété.

Dans ce cadre, M. ont proposé respectivement;

M. de verser la somme de 2.111,82€ pour soulager la trésorerie de la copropriété, dans le but de démarrer immédiatement les travaux

La société : de mettre son avocat à la disposition des parties pour se retourner contre la société TREVI-OP, dans le but d'obtenir des dommages intérêts du fait de sa gestion défaillante (travaux non effectués, charges indues, comptes de l'ACP non approuvés)

L'assemblée approuve la demande d'indemnité à l'ancien syndic faite par pour le préjudice qu'ils déclarent avoir subi respectivement.

L'assemblée déclare se joindre au recours juridique intenté par M.

- en support de leur demande d'indemnités d'une part,
- et d'autre part dans le but de demander une indemnité propre à l'ACP, pour couvrir les dommages subis par la copropriété elle-même du fait de l'incurie de l'ancien syndic, et/ou les demandes d'indemnités qui seraient ou resteraient mises à sa charge du fait de la gestion défaillante de l'ancien syndic.

Majorité absolue	Oui	1 569	23,63 %
	Non	5 072	76,37 %
	Voix exprimées	6 641	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

Silva Velasco
M.

27. 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 jeudi 28.01.2027 à 18h00 chez Mme.

Pour rappel, les points à rajouter à l'ordre du jour d'une assemblée générale doivent être envoyés par le propriétaire par écrit au syndic au minimum 3 semaines avant la date de l'AG.

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.

L'assemblée demande à la société DOURTE de passer voir chez Madame

son problème de parlophone.

L'assemblée demande à un technicien de passer sur place pour raboter les portes au sous-sols et au rez de chaussée (éventuelle porte palière).

SIBELGA : demander de vérifier le fonctionnement des nouveaux horaires de compteurs.

Le Président

Le Secrétaire

/