

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 20/08/2024 À 14:00**

**0022 - ACP L'ABBAYE (0872.242.410)**  
**RUE ALFRED BECQUET, 14**  
**5000 NAMUR**

**Lieu de l'assemblée :** Syndic Kreman  
Chaussée de Liège , 34  
5100 Jambe

## **Procès verbal**

Sur convocation du syndic, SRL IMMO KREMAN, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

10 copropriétaires sur 26 totalisant 4 003 / 10 183 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 14:00 après signature de la feuille de présence.

## **LISTE DES RÉSOLUTIONS**

### **1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE - PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE - SCRUTATEUR/ASSESSEUR ?**

Acceptez-vous, après comptage des quotités et présences, de voter à mains levées pour tous les points ci-après ainsi que l'élection du bureau d'assemblée comme suit :

Majorité absolue	Oui	3 820	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	3 820	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. APPROBATION DE LA TENUE DES COMPTES DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023 ?

Approuvez-vous la tenue des comptes, le bilan et les répartitions de l'exercice du **1er janvier 2023** arrêté au **31 décembre 2023** ? – Rapport du/des vérificateur(s) aux comptes – Situation des débiteurs – Décisions

**Les vérificateurs aux comptes, Mr et Mme (démissionnaire) n'a pas de remarque significative à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :**

- Rapport ci-joint

- Mutation entre et n'a pas été acté en 2023 car l'acte a été transmis au syndic le 6 mai, les comptes de ces deux propriétaires feront l'objet d'une correction

- Madame n'a pas vérifier les comptes

**Il y a des propriétaires débiteurs récurrents parmi les copropriétaires et le syndic est prié de veiller à ce que cela ne perdure pas en ce sens dans l'intérêt de la copropriété en prenant toutes les mesures nécessaires avec ou sans l'intervention d'un avocat.**

Majorité absolue	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	<b>Non</b>		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 3. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES COURANTES (VOIR ANNEXE) ?

Approuvez-vous, le budget prévisionnel des dépenses courantes tel que détaillé ci-après et joint à la convocation et êtes-vous d'accord de réaliser un complément au fonds de roulement suivant les données ci-après (+/- 1,8 à 2,4 % (actuellement le taux d'inflation est de 9,59 pour 2022 – 4,06 pour 2023 et 3,2 pour 2024 !!!) :

**Le budget annuel +/- 60.000 € + fonds de réserve.**

**Fonds de roulement actuel : 20.000 €**

**Fonds de roulement idéal : 20.000 € divisé par 12 mois et multiplié par 5 : 25.000 €**

**Complément à réaliser : 5.000 € qui ne sera pas réalisé à la demande de la copropriété**

Majorité absolue	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	<b>Non</b>		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. APPROUVEZ-VOUS LE BUDGET PRÉVISIONNEL DES FRAIS EXTRAORDINAIRES SUR BASE DU RAPPORT AUDITECH ET CELUI DU SYNDIC QUI ÉTAIT ANNEXÉ À LA CONVOCATION ?

Acceptez-vous, le budget prévisionnel pour les frais extraordinaires suivant le tableau fourni en annexe de la convocation ?

Il faudra penser à prévoir et budgétiser les travaux pour le renouvellement des colonnes d'eau.

Majorité absolue	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 5. SINISTRES À DÉCLARER, EN COURS OU CLÔTURÉS

- **Dossier 499 014 concernant sinistre :** : A clôturer comptablement
- **Dossier 499 015 concernant Dégâts des eaux I** : L'assurance a indemnisé la copropriété mais le syndic n'a pas de détail quant à cette indemnisation, le syndic a relancé le courtier.
- **Dossier 499 012 concernant Infiltration** : A clôturer comptablement
- **Dossier 499 013 concernant sinistre I** : L'assurance a indemnisé la copropriété. Mr DE VISSCHER a passé commande mais cela n'est pas encore réalisé. Une fois la facture reçue par la syndic elle sera envoyée à la compagnie d'assurance afin de percevoir la TVA.
- **Dossier dégâts des eaux dans les parties communes** : voir point 18
- **Dossier dégâts des eaux** : Pour des raisons techniques, la cause doit encore être résolue et compte tenu de la franchise qui est multiplié par 3, le devis de réparation risque d'être inférieur à cette dernière.
- **Dossier dégâts des eaux** : en cours et a déclarer selon l'importance des dégâts.
- **Le syndic attire l'attention sur le fait que depuis le 01/01/2024, la franchise en dégâts des eaux est multiplié par 3 !**

#### 6. ACTION EN JUSTICE ET/OU CONTENTIEUX – RATIFICATION DES PROCÉDURES/INTERVENANTS ?

Ratifiez-vous, les démarches effectuées par le syndic et le bureau d'avocat ?

*A ce jour et à la connaissance du syndic, il n'y a pas de procédure en cours.*

*Pas de vote*

#### RÉSULTATS DU VOTE

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

#### 7. RAPPORT D'ÉVALUATION SUR LES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (VOIR ANNEXE) ?

Était joint à la convocation, le rapport sur les contrats en cours.

*Il y a des nouveaux contrats que le syndic a ou va passer avec des tiers :*

- Energies (voir rapport sur les contrats pour plus de détails ou sur rendez-vous avec le syndic)
- TECHEM

**8. ETES-VOUS D'ACCORD DE PASSER UN NOUVEAU CONTRAT AUPRÈS DE TECHEM POUR LA LOCATION 10 ANS DES CALORIMÈTRES À RADIO FRÉQUENCE + TECH SMART SYSTEM - COPIE CI-ANNEXÉE ?**

Sans l'option TechSmartSystem

Majorité absolue	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**9. DÉCHARGE AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ ?**

Donnez-vous décharge, aux membres du Conseil de Copropriété pour l'année écoulée ?

Majorité absolue	Oui	3 403	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	3 403	-
	Abstentions	600	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**10. DÉCHARGE AUX VÉRIFICATEURS AUX COMPTES POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ ?**

Donnez-vous décharge, aux vérificateurs , pour l'année écoulée ?

Majorité absolue	Oui	3 403	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	3 403	-
	Abstentions	600	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. DÉCHARGE AU SYNDIC IMMO KREMAN SRL POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ ?

Donnez-vous décharge, au syndic Immo Kreman srl pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé ?

Il est demandé au syndic de communiquer plus régulièrement sur l'avancement des dossiers en cours.

Majorité absolue	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. APPEL AUX CANDIDATS POUR ÉLECTION INDIVIDUELLE DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ?

Elisez-vous, individuellement, les membres du conseil de copropriété pour une année après appel aux candidats et tels que composé ci-après :

Majorité absolue	Oui	2 282	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 282	-
	Abstentions	1 721	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 13. APPEL AUX CANDIDATS ET ÉLECTION INDIVIDUELLE DU OU DES VÉRIFICATEUR(S) AUX COMPTES ?

Elisez-vous, le ou les vérificateur(s) aux comptes pour une année tel que repris ci-après :

- *Le conseil de copropriété*

Majorité absolue	Oui	2 282	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 282	-
	Abstentions	1 721	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### **14. PROLONGATION DU MANDAT AU NOTAIRE ERNEUX & ANNET (ACTANCIEL) AUX FINS DE METTRE EN CONCORDANCE LES STATUTS AVEC LE CODE CIVIL + ROI ?**

Prolongez-vous, le mandat auprès de l'étude du notaire **ERNEUX & ANNET (ACTANCIEL)** aux fin de finaliser le projet de mise en concordance des statuts tels que repris ci-avant et qui sera à présenter lors d'une assemblée extraordinaire à organiser ?

**Le syndic indique que pour cela il est nécessaire d'obtenir tous les titres de propriété.**

**Un rappel sera fait à nouveau.**

Attention révision des quotités pour la terrasse commune qui est devenue une terrasse à jouissance privative.

Majorité des 4/5	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### **15. ACCEPTEZ-VOUS DE METTRE EN CONFORMITÉ L'ENSEMBLE DE COMPTAGE COMpteURS ÉLECTRIQUES + MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUES DES PARTIES COMMUNES – MANDAT PONCTUEL ET PRÉCIS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – PLANIFICATION – MODE DE FINANCEMENT – DÉCISIONS ?**

Le syndic est prié de relancer ORES afin que le dossier puisse partir au service étude nécessaire et que les plans puissent être établis.

Ce point ne peut donc pas être voté car il manque les informations nécessaires.

#### **RÉSULTATS DU VOTE**

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

#### **16. FISSURES AU NIVEAU DES CORNICHES – MANDAT PONCTUEL ET PRÉCIS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – PLANIFICATION – MODE DE FINANCEMENT – DÉCISIONS**

Le syndic est prié de faire vérifier ces fissures en question et de prendre les dispositions si nécessaire.

Majorité des 2/3	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## **17. PROBLÈME DE CHAUFFAGE - PRESSION D'EAU INSUFFISANTE – MANDAT PONCTUEL ET PRÉCIS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – PLANIFICATION – MODE DE FINANCEMENT – DÉCISIONS ?**

Ce point a été réglé par la société JMH.

En ordre, pas de vote

### **RÉSULTATS DU VOTE**

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

## **18. RÉPARATION FUITE D'EAU HALL D'ENTRÉE – MANDAT PONCTUEL ET PRÉCIS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – PLANIFICATION – MODE DE FINANCEMENT – DÉCISION**

*La cause a été résolue, il faut désormais remettre en état. Cela est prévu dans les prochains jours.*

Majorité des 2/3	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## **19. MADAME - MISE À JOUR DES VALVES – DÉCISION**

Les valves ont été mise à jour mais le syndic n'a pas réussi à ouvrir la valve.

Le syndic est prié de faire le nécessaire afin que celle-ci soit mise à jour.

Majorité absolue	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## **20. PRIORISATION ET BUDGÉTISATION DES TRAVAUX REPRIS DANS LE RAPPORT AUDITECH – MANDAT PONCTUEL ET PRÉCIS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – PLANIFICATION – MODE DE FINANCEMENT – DÉCISIONS ?**

**Décidez-vous, de réaliser les points énumérés ci-dessous et en finançant ces travaux à concurrence de 100% par le fonds de réserve ?**

- point 1.05- Abord const. - Accès pavé, escalier, rampe accès, muret,...
- point 4.26- Escalier - marche
- point 7.09 et 7.11 - Gaz : JMH
- les 2 points 9.01 Autre point sécurité / anomalie : LOKIPTOTECT
- le 3ème point 9.01 : Avis à réaliser par le syndic
- point 2.16 : le syndic est prié de faire faire un état des lieux par un professionnel et de demander un devis le cas échéant.
- le rapport amiante est à commander

Majorité des 2/3	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## **21. SUIVI DU POINT 9 DE L'AGO DU 23-05-2023 : RENOUVELLEMENT DES COLONNES DE DÉCHARGES ET D'ARRIVÉE D'EAU – MANDAT PONCTUEL ET PRÉCIS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – PLANIFICATION – MODE DE FINANCEMENT – DÉCISIONS**

**Décidez-vous, de donner mandat au syndic et de donner mandat ponctuel d'un an au Conseil de Copropriété pour des actes expressément déterminés en l'occurrence d'obtenir des plans, de demander un devis et de proposer des solutions afin de faire avancer ce dossier dans un premier temps avec un budget maximum de 10.000 € et en finançant ces travaux à concurrence de 100 % par le fonds de réserve ?**

Le syndic est dans l'attente des plans de la part de la société RONVEAUX.

Le syndic est prié de demander au chauffagiste si une solution temporaire pourrait être trouvée.

Majorité des 2/3	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 22. INDEXATION DU LOYER EN RELATION AVEC LE BAIL DU LOGEMENT EX-CONCIERGERIE ?

Pour information : le loyer payé actuellement est de 263 € et si indexation il serait de +/- 310 €. Par contre il paye ses charges sur base réelle de ce qu'il consomme et en 2023, le montant était de +/- 1.200 €.

Les propriétaires présents et représentés prient le syndic d'indexer le loyer à l'anniversaire du bail à partir du 1er octobre.

Majorité absolue	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 23. FONDS DE RÉSERVE – SITUATION ET APPEL DE FONDS DE RÉSERVE – RATIFICATION DE SON UTILISATION POUR TRAVAUX DE MISES EN CONFORMITÉ ASCENSEURS (5.936,37 €) ?

Etes-vous d'accord d'alimenter le fonds de réserve tel que repris ci-après et le cas échéant de ratifier une utilisation du fonds de réserve par le syndic ou par le conseil de copropriété ?

- Le montant du fond de réserve est actuellement de +/- 167.567,40 €
- Précédemment, l'appel annuel était de 16.000 €
- Ratification de l'utilisation du fonds de réserve pour la prise en charge des factures relatives à la mise en conformité de l'ascenseur pour un montant de 5.936,37 € cependant les quotes-parts des appartements/bureaux du rez de chaussée leur seront remboursés par le fonds de réserve également.
- Il est proposé de d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 16.000 €/an (seize mille euros) par année sur l'exercice comptable en cours en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	4 003	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 003	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 24. DEMANDE(S) FORMULÉE(S) PAR TOUTE PERSONNE OCCUPANT (LOCATAIRE)

- Les copropriétaires sont tenus d'informer leurs locataires des décisions qui apporteraient des modifications à leur fonctionnement ou à leurs frais.
- Madame I. avait fait la demande orale afin de faire placer une climatisation dans son appartement. Ce point doit obligatoirement être approuvé par l'assemblée générale. Etant donné que ce point n'était pas à l'ordre du jour, l'assemblée ne souhaite pas voter à ce sujet.
- Le syndic est prié de faire un avis pour rappeler la bonne gestion des poubelles.

## 25. PROPOSITIONS & SUGGESTIONS – LECTURE DU PV – CLÔTURE DE L'ASSEMBLÉE

- Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse mail principale : syndic@immokreman.be

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16:15.

**Le Président**

**Le Secrétaire**

**1<sup>er</sup> Assesseur**

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**DU 20/08/2024 À 14:00**

SRL IMMO KREMAN  
CHAUSSEE DE LIÈGE, 34  
5100 JAMBES  
TÉL. 003281460624  
syndic@immokreman.be  
Num. IPI : 504433

FAIT LE : 20/08/2024  
IMMEUBLE : 0022 - ACP L'ABBAYE (0872.242.410)  
RUE ALFRED BECQUET, 14  
5000 NAMUR

Copropriétaire	Lots		Quotités			Présent	Signature
			Cle	Total	Procuration		
	402, 402		0001	367			
	106		0001	183			
	401, 401		0001	447			
	101, 101, G01		0001	600			
	405, 405, G04		0001	280			
	306, 306		0001	183			
	301, 301, G03		0001	535			
	304, 304		0001	380			
	104, 104, G05		0001	469			
	103, 103		0001	265			
	305, 305		0001	185			

## Copropriétaire

## Lots

## Signature

	Lots	Quantités	
	M2, M3, M4	0001	1 121
	204, 204	0001	381
	404, 404	0001	235
	102, 102	0001	369
	303, 303	0001	260
	M5, M6, M7	0001	1 235
	206, 206	0001	183
	205, 205	0001	185
	302, 302, G02	0001	458
	201, 201	0001	457
	M1	0001	314
	403, 403	0001	275
	105, 105	0001	185
	202, 202	0001	368
	203, 203	0001	263
		0001	10 183

je suis  
propriétaire de l'appartement  
403, donne procuration à  
et l'autorise à me représenter lors de la réunion  
des propriétaires de la résidence l'Abbaye  
14, Rue Alfred Béquet à 5000 Namur.

## PROCURATION

Je soussigné(e), MONSIEUR ET MADAME

demeurant

possédant les lots suivants : 105 (CAVE), 105 (APPARTEMENT) pour un total de 185 quotités.

Donne tout pouvoir à Mr..

... de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 21/05/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : ULERON

Le 21/05/2024

Le mandataire :

Signature du mandant :

(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0022 - ACP L'ABBAYE - RUE ALFRED BECQUET, 14  
5000 NAMUR

Fait à :

Signature

, le

## PROCURATION

Je soussigné(e), MADAME  
demeurant RUE ALFRED BECQUET, 14/3  
5000 NAMUR

possédant les lots suivants : 203 (CAVE), 203 (APPARTEMENT) pour un total de 263 quotités.

Donne tout pouvoir à M ..... de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 21/05/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : Namur

Le 13/05/2024.

Signature du mandant :  
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)  
-- BON POUR POUVOIR --

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0022 - ACP L'ABBAYE - RUE ALFRED BECQUET, 14  
5000 NAMUR

Fait à : Namur , le 13/05/2024  
Signature