

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/05/2025 À 16:00

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

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

Procès verbal

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

14 copropriétaires sur 26 totalisant 6 530 / 10 183 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.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE - PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE - SCRUTATEUR/ASSESEUR ?

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 :

- Mail syndic@immokreman.be AVEC l'objet précis : nom et adresse de la copropriété - communiquer les coordonnées et autres en cas de changement de locataire, ...

- 081/46.06.24 en semaine de 9h30 à 12h30 OU en cas de réelle urgence, idéalement un SMS au 0470/410.111

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DE LA TENUE DES COMPTES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 ?

Rapport du/des vérificateur(s) aux comptes – Situation des débiteurs

Les vérificateurs aux comptes, l'exercice écoulé et formule les points suivants :

ont des remarques à émettre sur les comptes de

- Rapport ci-joint
- Pour rappel, le passage de TECHEM qui relève à distance les calorimètres radiofréquence est fin octobre

Il y a des propriétaires débiteurs 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	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES COURANTES (VOIR CI-ANNEXÉ) ?

Le budget annuel décidé : 58.000 €

Indexation de +/- 1,8 à 2,24 % - taux d'inflation de 4,06 pour 2023 – 3,2 pour 2024 et +/- 2,2 pour 2025 !

Montant comptable du fonds de roulement actuel : 28.000 €

Calcul du fonds de roulement idéal à atteindre : 58.000 € divisé par 12 mois et multiplié par 5 : 24.166,66 € arrondi à 24.000 €.

Complément idéal à réaliser : 0 €

IMPORTANT : Il est recommandé aux copropriétaires d'être attentifs à la mise en place de leurs ORDRE PERMANENT bancaire concernant les versements des provisions mensuelles avec COMMUNICATION STRUCTUREE.

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES FRAIS EXTRAORDINAIRES (VOIR CI-ANNEXÉ) ?

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. SINISTRES À DÉCLARER, EN COURS OU CLÔTURÉS + RAPPELS EN MATIÈRE D'ASSURANCES

- Dossier 499 013 2021-10-13 concernant Sinistre la TVA - dégâts non réparés - Mr I : En attente de la facture pour récupération de la TVA - dégâts non réparés - Mr I va envoyer à nouveau le devis pour que le syndic le fasse parvenir à la compagnie.
- Dossier 499 015 2022-04-06 concernant Sinistre fuite : En attente de la facture pour récupération de la TVA => heureusement il n'y a pas eu de suivi de la part du syndic et des nouveaux dégâts sont apparus entre le WC du 4ième et du 3ième (07/05) - en attente du feu vert pour réparation
- Dossier 499 016 concernant dégâts des eaux du 05-01-2024 - 101-202 + hall commun : Pour l'instant l'expertise n'a pas encore eu lieu. Le courtier s'est rendu sur place en présence du syndic et il nous a conseillé de réaliser des investigations complémentaires étant donné que d'après lui il y aurait plusieurs causes. La compagnie n'a pas encore validé l'indemnisation. De plus, récemment cela n'était toujours pas sec.
- Dossier dégâts des eaux : En attente du devis de réparation des dégâts afin de déclarer ou non le sinistre.
- Note explicative en cas de sinistre (ci-jointe)
- Rappel 1 : En cas d'un sinistre, l'obligation du syndic est de prendre les mesures conservatoires afin de réparer la cause et gérer un sinistre qui se trouve exclusivement dans les parties communes à partir du moment qu'une partie privative est impliquée, le syndic ne peut pas intervenir sans accord et autorisation écrite du propriétaire concerné. De même, le devis de réparation dans une partie privative doit être demandé par le propriétaire et le numéro de l'appartement doit être obligatoirement indiqué dans le devis. Le devis doit être détaillé avec les m² et doit concerner uniquement les parties sinistrées.
- Rappel 2 : depuis le 01/01/2024, la franchise en dégâts des eaux est multiplié par 3.
- Abandon de recours : non

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

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

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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 et va passer avec des tiers :

- Energies (gaz, électricité, mazout, ... voir rapport sur les contrats pour plus de détails ou sur rendez-vous avec le syndic)
- demande s'il participe au frais de nettoyage et selon les clés de répartitions OUI. Il demande donc à ce que leur trottoir soit réalisé devant leur centre médical.

Le syndic est prié d'émettre les remarques suivantes :

- La société de nettoyage : entretien suivant cahier des charges devant la maison médical et le cabinet dentaire inclus
- Une locataire a fait des remarques concernant le NON nettoyage de tâches. le syndic est prié d'émettre les remarques.

8. DONNEZ-VOUS DÉCHARGE AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ ?

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DONNEZ-VOUS DÉCHARGE AU(X) VÉRIFICATEUR(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ ?

Le Conseil de Copropriété :

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DONNEZ-VOUS DÉCHARGE AU SYNDIC IMMO KREMAN SRL POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ ?

avancement concernant les colonnes de décharges d'eau grises

Majorité absolue	Oui	5 409	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 409	-
	Abstentions	1 121	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. APPEL AUX CANDIDATS ET ÉLECTION INDIVIDUELLE POUR UNE ANNÉE DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ?

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. APPEL AUX CANDIDATS INTERNE OU EXTERNE 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 :

- Les membres du Conseil de Copropriété

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC POUR 3 ANNÉES D'AGO EN AGO – IMMO KREMAN SRL – MANDAT POUR SIGNER LE CONTRAT DU SYNDIC ?

Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété afin de signer le contrat mis à jour du syndic ?

Majorité absolue	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. PROLONGEZ-VOUS, LE MANDAT AUPRÈS DE L'ÉTUDE DU NOTAIRE ERNEUX & ANNET (ACTANCIEL) AFIN DE FINALISER SUIVANT LE CODE CIVIL, UN PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DES STATUTS + ROI - FINANCEMENT ??

Était joint à la convocation le décompte prévisionnel reçu du notaire afin que le dossier puisse avancer.

Financement : 100 % par le fonds de réserve => +/- 5.600 € pour le notaire auquel il faut ajouter un géomètre et/ou ImmoPass

Le syndic est toujours dans l'attente de certains titre de propriété malgré plusieurs demande et malgré les rappels du 26/05/25 et du 17/04/25.

Les propriétaires qui n'ont toujours pas transmis leur titre sont prié de le faire d'ici le 20 juin 2025.

Passé de délai, il sera demandé au notaire de faire les recherche et ces frais supplémentaires seront imputés aux propriétaires concernés.

Majorité des 4/5	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. SUIVI DU POINT 15 DE L'AGE DU 20/08/24 : MISE EN CONFORMITÉ L'ENSEMBLE DE COMPTAGE COMPTEUR ÉLECTRIQUES + MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUES DES PARTIES COMMUNES + VOIR CI-DESSOUS ?

Devis de JVDEOM pour la mise en conformité électrique commune + base d'accueil de l'ensemble de comptage : 58.550,30 € HTVA

Devis de DELISELEC pour la mise en conformité électrique commune : 65.055 € HTVA

Devis de ORES pour la mise en conformité de l'ensemble de comptage compteur électrique : 8.101,61 HTVA

Décidez-vous de :

- réaliser les travaux de *faire réaliser ces travaux d'assainissement des compteurs électriques + conformité des parties communes et donc prie le syndic de réaliser au plus vite le paiement chez ORES (Mr F communiquera au syndic la puissance souhaitée).*
- choisir l'entreprise *JVDEOM ELECTRICITE* suivant le devis du *21/04/2025* pour un montant total de *58.550,30 €* Htva incluant une prévision éventuelle de *5 %* d'imprévus (*conformité, éclairage cave, ...*)
- mandater pour un an Messieurs pour des actes expressément déterminés en l'occurrence la *surveillance des travaux et la prise de décisions à ce sujet avec le syndic.*
- de financer ces travaux à concurrence de *100 %* par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. SUIVI DU POINT 9 DE L'AGO DU 03-05-2023 : RENOUELEMENT DES COLONNES DE DÉCHARGES ET D'ARRIVÉE D'EAU - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

J.M.H. Mr est contacté avec haut-parleur : La colonne qui pose soucis est celle qui regroupe les 2 appartements situés à gauche en sortant de l'ascenseur.

Par la même occasion, JMH sera prié de prendre contact avec Mr car il rencontre des petits soucis de remontée dans la baignoire (4ième étage droite).

Le syndic a obtenu un devis d'IMMOPASS afin de faire un relevé de tout l'immeuble et de tous les logement qui serait complété par :

1. La révision des tantièmes pour la conciergerie et les terrasses à jouissance privative
2. En complément, Monsieur repartirait sur ces données pour le plan technique

Ce devis s'élève à 11.760 € HTVA + 1.250 € HTVA pour dessiner les gaines techniques. 1.250 € HTVA pour dessiner les gaines techniques.

Le syndic est prié de commander au notaire, la copie et la digitalisation des plans afin d'en permettre la livraison auprès des différents intervenants.

Il est décidé de :

- réaliser les travaux de **renouvellement des tuyauteries de décharges communes qui posent problèmes en ce compris les connexions des logements**
- choisir l'entreprise **J.M.H.** suivant **un devis à obtenir (une première estimation est évoquée auprès de 20.000 €)**
- mandater pour un an le Conseil de Copropriété pour des actes expressément déterminés en l'occurrence **d'obtenir le devis et pour autant qu'il soit raisonnable, de commander et réceptionner** ces travaux pour un budget de maximum **30.000 € TVA comprise.**
- de financer ces travaux à concurrence de **100 %** par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. POINT DEMANDÉ PAR UNE LOCATAIRE : RESPECT R.O.I - EXPOSÉS ET CONTEXTES - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Concernant le nettoyage de la cage d'escaliers, il est convenu que celle-ci soit nettoyée 1 fois tous les 15 jours.

Déjà discuté au point contrat pour lequel le syndic est prié d'émettre les remarques à la société de nettoyage.

Le syndic est prié de demander offre suivant le cahier des charges déjà en place auprès de :

Majorité des 2/3	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. POINT DEMANDÉ PAR MR : PROBLÉMATIQUE DES INONDATIONS RÉCURRENTES - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Lié au point 16.

Majorité des 2/3	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. POINT DEMANDÉ PAR MR BETTE : LA POSSIBILITÉ DE SANCTIONS ADMINISTRATIVES, FINANCIÈRES CONTRE LES COPROPRIÉTAIRES QUI NE RESPECTENT PAS LE RÈGLEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ EN MATIÈRE DE TRAVAUX DANS LE BÂTIMENT OU TOUT TYPE DE MALFAÇONS QUI ENTRAÎNERAIT ?

Est également lié au point 16.

ATTENTION : quand bien même on ne peut l'imposer, il est IMPÉRATIF de passer pour tous travaux de plomberie ou de chauffage par J.M.H. Mr I (coordonnées voir liste des contrats avec la convocation).

Majorité des 2/3	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. POINT DEMANDÉ PAR MR : MISE EN DEMEURE DU SYNDIC AFIN QU'IL ENGAGE DES ACTIONS CONCRÈTES AVEC UN ÉCHÉANCIER PRÉCIS SUR LES CINQ PROCHAINES ANNÉES OU MOINS ET OBLIGATION DE RENDRE COMPTE DE L'AVANCEMENT PAR PROCÈS-VERBAL ?

Il est demandé au syndic d'être plus communiquant et d'autant plus avec les membres du conseil de copropriété.

L'objectif était d'avancer concernant les colonnes et fuites.

Majorité des 2/3	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. POINT DEMANDÉ PAR MR : CRÉATION D'UN COMITÉ DE COPROPRIÉTAIRES, ÉLU PAR LA COPROPRIÉTÉ, CHARGÉ DE SUIVRE CETTE PROBLÉMATIQUE, AVEC OBLIGATION POUR LE SYNDIC DE TENIR DES RÉUNIONS RÉGULIÈRES ?

Cfr point 11

Majorité des 2/3	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. POINT DEMANDÉ PAR MR : JE VOUS DEMANDE DE BIEN VOULOIR AJOUTER À L'ORDRE DU JOUR MON INSATISFACTION TOTALE SUR VOTRE SYNDIC AINSI QUE L'AVANCEMENT DES TÂCHES QUI VONT ONT ÉTÉ IMPUTÉES CONCERNANT LES FUITE À L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT

La question est retirée par le demandeur.

23. TRAVAUX À RÉALISER, À ACHEVER OU À SUIVRE - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Décidez-vous, de faire réaliser, d'achever ou de suivre les petits travaux d'investissements, de valorisation, d'entretien et de conservation du patrimoine commune tel que repris dans la liste ci-après ?

- Travaux : **Placement d'une rampe aux 4 marches en sortant de l'ascenseur à gauche au moins 2** - Budget : +/- 500 € **qui sera réalisé par le mari de Mme I T.**
- Travaux : ... Budget : +/- ...
- ..

Décidez-vous de :

- réaliser les travaux de ...
- choisir l'entreprise ... suivant le devis du ... pour un montant total de ... € + tva incluant une prévision éventuelle de ...% d'imprévus
- mandater pour un an le Conseil de Copropriété pour des actes expressément déterminés en l'occurrence **d'obtenir des devis, de les comparer, de retenir le meilleur rapport qualité/prix et de commander et réceptionner** ces travaux pour un budget de maximum ... € + TVA
- de financer ces travaux à concurrence de ... % par le fonds de réserve et le solde par les charges courantes **OU** par le biais d'un appel de fonds spécifique travaux à réaliser avant le ... et payable pour le ...
- mandater pour le suivi de ces travaux l'Expert ... et/ou le Syndic ... pour un budget approximatif de ... € ou pour un pourcentage du montant des travaux de ... %

Majorité des 2/3	Oui	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. FONDS DE RÉSERVE – SITUATION ET APPEL DE FONDS DE RÉSERVE – RATIFICATION D'UNE ÉVENTUELLE UTILISATION ?

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 +/- 166.093,33 €**
- **Précédemment, l'appel annuel était de 16.000 €**
- **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	6 530	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 530	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. 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.

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

- Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse mail principale : syndic@immokreman.be
- *Le syndic ne doit pas hésiter de faire appel aux copropriétaires pour toutes infos voire pour des aides et des coordonnées de professionnels.*

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:20.

Le Président

Le Secrétaire

1er A.....

Rapport du/des vérificateur(s) aux comptes relatifs aux comptes annuels à l'attention de l'assemblée générale.

ACP : **L'ABBAYE**

Exercice comptable : du **01/01/2024** au **31/12/2024**

Nom et Prénom :

Date de désignation : **AGO du 20 août 2024**

En notre qualité de vérificateur aux comptes, à la suite de la consultation des documents numériques sur la plateforme de la copropriété ou en présentiel chez le syndic, nous avons contrôlé la comptabilité et la tenue des comptes annuels constitués :

- Bilan ci-joint
- Extraits de comptes bancaires
- Factures fournisseurs
- Les historiques et balances fournisseurs/clients

La tenue de la comptabilité incombe au Syndic alors que notre fonction est de contrôler et d'évaluer cette dernière. Compte tenu des examens effectués (complet et/ou par sondages), nous permet d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives et qu'ils ne résultent d'aucune fraude ou erreur majeur.

Nous confirmons que :

- les soldes des comptes du bilan sont justifiés par les extraits de comptes bancaires,
- les justificatifs/pièces correspondent aux écritures comptables et les dépenses correspondent à des charges relatives à la copropriété et/ou décisions d'assemblée,
- l'imputation des recettes sont conformes aux prescrits du ROI,
- la comptabilité est tenue correctement et selon les règles de l'art.

Sur la base de notre évaluation, la comptabilité et les comptes annuels répondent aux règles en vigueur.

Au terme de ces contrôles et moyennant la prise en considération des observations/recommandations voire petites corrections ou réserve, nous recommandons à l'assemblée ; l'adoption de la tenue des comptes annuels de l'association faisant apparaître :

Actif	Passif
Solde compte épargne : 150.692,36 €	Fonds de réserve : 166.093,33 €
Solde compte courant : 42.795,13 €	Fonds de roulement : 20.000 €
Solde propriétaires : -2.868,75 €	Fournisseurs : 6.361,75 €

Remarques éventuelles à l'attention des propriétaires :

- *La quote-part locataire/propriétaire pour les honoraires du syndic ne sont pas 100% identiques (ce qui était le cas les années précédentes)*
- *Il est demandé que les décomptes annuels soient transmis avant le 31 mars de chaque année.*

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

**BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU
31/12/2024**

FAIT LE : 24/04/2025
IMMEUBLE : 0022 - ACP L'ABBAYE (0872.242.410)
RUE ALFRED BECQUET, 14
5000 NAMUR

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	152,97	100 - Fonds de roulement général	20 000,00
410 - Copropriétaires	-2 868,75	160 - Fonds de réserve général	166 093,33
499014 - 2021-10-22 - Sinistre	249,92	440 - Fournisseurs	6 361,75
499016 - Dégâts des eaux du 05-01-2024 - 101-202 + hall c...	2 591,72	499013 - 2021-10-13 - Sinistre	1 975,80
499017 - Sinistre	2 432,70	499015 - 2022-04-06 - Sinistre fuite	1 615,17
5501 - Compte épargne - BE93088268464467	150 692,36		
5511 - Compte à vue - BE79068901635033	42 795,13		
Total actif	196 046,05	Total passif	196 046,05

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 22/05/2025 À 16:00

FAIT LE : 22/05/2025
IMMEUBLE : 0022 - ACP L'ABBAYE (0872.242.410)
RUE ALFRED BECQUET, 14
5000 NAMUR

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
				Clé	Total	Présent		Procuration
I		402, 402		0001	367			
I		204, 204		0001	381			
I		106		0001	183			
I		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			

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 26				Clé	Total	Présent	Procuration
		305, 305		0001	185		
		M2, M3, M4		0001	1 121		
		102, 102		0001	369		
		M5, M6, M7		0001	1 235		
		206, 206		0001	183		
		205, 205		0001	185		
		302, 302, G02		0001	458		
se		201, 201		0001	457		
		303, 303		0001	260		
		404, 404		0001	235		
		M1		0001	314		
		403, 403		0001	275		
		105, 105		0001	185		
		202, 202		0001	368		
		203, 203		0001	263		

Copropriétaire		Lois	Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 26				Clé	Total	Présent	Procuration
TOTAL QUOTITÉS				0001	10 183		

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

PROCURATION

Je soussigné(e),
demeurant

possédant les lots suivants : 304 (CAVE), 304 (APPARTEMENT) pour un total de 380 quotités.

Donne tout pouvoir à M de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 22/05/2025 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.

Fait à Grez-Drizeux
Le 13-05-2025

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

Signature du mandataire

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

Fait à :
Signature

PROCURATION

Je soussigné(e),
demeurant

5000 NAMUR

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

Donne tout pouvoir à M. L. de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 22/05/2025 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:

Fait à : Namur

Le 9/05/2025

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

Signature du mandataire

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

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

Fait à :
Signature

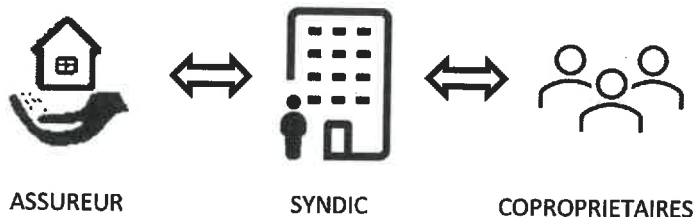
Namur

, le

9/05/2025

COMMENT DÉCLARER VOTRE SINISTRE AUPRÈS DE VOTRE SYNDIC

Rôle du syndic en cas de sinistre en copropriété = INTERLOCUTEUR :



Types de sinistres en copropriété :

- Fuites/dégâts des eaux
- Catastrophe naturelle
- Incendie
- Vols ou vandalisme
- Bris de glace (selon la police d'assurance)
- Heurt de façade

Nature multifactorielle d'un sinistre en copropriété :

- Contrat d'assurance
- Responsable du sinistre
- Cause des dégâts
- Statuts de la copropriété et/ou décision d'assemblée générale

DÉCLARER UN SINISTRE EN COPROPRIÉTÉ :



syndic@immokreman.be



Chaussée de Liège n°34 – 5100 JAMBES

Informations indispensables à fournir à votre syndic :

- Nom de la copropriété – Nom du propriétaire + coordonnées complète (n° de tel, mail, ...)
- Déclaration détaillée claire et précise :
 - o Date de survenance du sinistre
 - o Cause/origine du sinistre
 - o Description détaillées des dégâts
 - o Photos/vidéos des dégâts
- Si le bien est loué, le nom du locataire + coordonnées + copie du bail ainsi que les coordonnées de son assurance (si pas abandon de recours)
- Tout autres documents nécessaires à la déclaration (PV de police, ...)
- Devis de réparation des dégâts

Remarque importante en cas du dégâts des eaux : si l'origine de la fuite n'est pas connue ou présumée, il est indispensable pour le syndic de diligenter une société spécialisée en recherche de fuite le plus rapidement possible afin d'obtenir un rapport d'intervention précisant la cause de la fuite et indiquant si la fuite provient des parties privatives ou des parties communes.

A titre d'information : Frais & Indemnisation

1. **Réparation de la cause** : dans la majorité des cas, ce poste n'est pas pris en charge par l'assurance
2. **Recherche de fuite** : dans la majorité des cas, l'assurance prend en charge ce poste
3. **Expertise** : d'office, l'assurance prend en charge ce poste
4. **Franchise** :
 1. **Si commun** : prise en charge par la copropriété
 2. **Si privatif** : prise en charge par le responsable du sinistre
5. **Remise en état des dégâts** : ce poste est pris en charge par l'assurance
6. **Frais de syndic (gestion de sinistre)** : selon la police d'assurance, la prise en charge est possible

LORSQUE NOUS AURONS REÇU TOUTES SES INFORMATIONS, NOUS SERONS EN MESURE D'EFFECTUER UNE DÉCLARATION EN BONNE ET DUE FORME AUPRÈS DE LA COMPAGNIE D'ASSURANCE ET NOUS PRENDRONS CONTACT AVEC VOUS.