

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 18/06/2025 À 16:00

**0031 - ACP FERME DELIMOY (0877.501.491)
 CHAUSSEE DE LOUVAIN, 232-236
 5004 BOUGE**

Lieu de l'assemblée :

Syndic Kreman
 Chaussée de Liège, 34
 5100 JAMBES

Sur convi
 Extraordii

Assemblée Générale

15 copro;
 présence.

ait foi la feuille de

La séance est déclarée ouverte à 16:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

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 :

Mr RAVET en tant qu'assesseur/scrutateur

en cas de changement de locataire, ...

Majorité absolue	Oui	4 956	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 956	-
	Abstentions		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DE LA TENUE DES COMPTES DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 ?

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

comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :

- Rapport ci-joint ...
- ...

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	4 956	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 956	-
	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 : 63.000 €

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 : 30.000 €

Calcul du fonds de roulement idéal à atteindre : 63.000 € divisé par 12 mois et multiplié par 5 : 26.250 €

Complément idéal à réaliser : pas de complément à réaliser

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.

Majorité absolue	Oui	4 956	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 956	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES FRAIS EXTRAOR

=> un entretien biannuel est à organiser pour l'entretien des corniches

Majorité absolue	Oui	
	Non	
	Voix exprimées	
	Abstentions	

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

- Note explicative en cas de sinistre (ci-jointe)
- Sinistre commun ou privatif - Sinistralité - Franchise
- Abandon de recours ou non

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

Dossiers VIRGA :

En date du 31/12/2024, la SRL VIRGA est redevable de la somme de 22.503,14 €

La copropriété perd patience et souhaite que des mesures plus contraignantes soient mises en place jusqu'à l'éventuelle mise en vente des biens.

Une sérieuse avancée doit être communiquée au syndic et aux copropriétaires pour le 30/09/2025.

Il est décidé ceci :

1 - Approche amiable de Me BOUVIER vers M DEJARDIN afin d'obtenir la créance avec l'échéance reprise ci-avant

2 - Passé cette échéance, transfert du dossier d'avocats vers Me MITANIS qui deviendra le conseil de la copropriété pour autant que déontologiquement cela soit possible

Majorité absolue	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	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)*

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

Majorité absolue	Oui	5 097	100,00 %
	Non		
	Voix exprimées		
	Abstentions		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Majorité absolue	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

- Me MITANIS

	100,00 %
	0,00 %
	-
	-

En con:

11. API

ira le moins

disant pour autant que le budget ne dépasse pas 500 € + TVA.

Majorité absolue	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. PROLONGEZ-VOUS, LE MANDAT AUPRÈS DE L'ÉTUDE DU NOITAIRE DUCHATEAU AFIN DE PRÉSENTER SUIVANT LE CODE CIVIL, UN PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DES STATUTS + ROI ?

Le projet avait été joint au PV de la précédente AG et une réunion avait eu lieu avec le Conseil de Copropriété afin de relever les éventuelles remarques. Il serait nécessaire de poursuivre cette réunion afin de clôturer les remarques pour les soumettre au notaire DUCHATEAU.

Seront abordé :

- le statut des parkings et des servitudes
- la présence des panneaux d'affichage, de leur harmonisation voire d'une indemnité d'occupation au m²
- indemnité emménagement/déménagement
- fonds de réserve par bloc

Majorité des 4/5	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Décidez-vous de :

- réaliser les travaux de remise en place de la barrière/grille afin de la remettre dans ses gonds et de permettre un fonctionnement normal et même une fermeture - les copropriétaires souhaitent aussi que cette grille soit fermée en permanence afin délimiter la propriété en laissant bien évidemment l'accès à toutes personnes autorisées ou titulaire d'un droit.

Pour rappel, l'accès est possible par l'autre entrée en bordure de chaussée de Louvain. Ce point sera à nouveau discuté l'année prochaine suivant les priorités.

- pour un montant total de 1.000 € + tva

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS A CONFERER - MODALITES A DEFINIR PAR L'ASSEMBLEE - DECISIONS ?

Remise en état de la grille droite entrée latérale. Voir point précédent.

Des murs de pourtours sont à surveiller et le syndic est prié de demander des devis d'entretien.

Des contreforts des murs de soutènements côté IATA sont endommagés suite aux travaux.

Un état des lieux avait été réalisé par un expert avant le début des travaux à l'IATA, il faudrait que l'expert qui a réalisé cet état des lieux refasse un état des lieux après travaux sur base de son rapport initial. Un courrier lui sera envoyé avec les photos avant/après en indiquant que cela serait lié avec les travaux réalisés. Son avis quant aux photos lui sera demandé.

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Différents bacs de corniches et gouttières + entretien général

Décidez-vous de :

- *prier le syndic d'organiser l'entretien biannuel pour l'entretien des corniches*
- *demander au couvreur de remettre un devis pour la réparation des bacs de corniches*

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS A CONFERER - MODALITES A DEFINIR PAR L'ASSEMBLEE - DÉCISIONS ?

Jardin suivant planning correct avec la société de jardinage voire augmentation des tâches afin d'avoir un jardin bien mieux entretenu ?

Décidez-vous de :

dans le but de redéfinir ce qui doit être entretenu et quand et de revoir le contrat actuel qui a été fortement réduit.

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

BLOC E - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS A CONFERER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Décidez-vous de :

cages d'escalier contre défraiement (peintures et fournitures + 15€/heure) pour un maximum de 1.500€/ entrée

Majorité des 2/3	Oui	649	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	649	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS A CONFERER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Changer la serrure de l'entrée de l'immeuble qui ne fonctionne plus

Décidez-vous de :

- *prier le syndic de changer les barilletts des deux entrées du bloc E av*
- *financement charges courantes*

Majorité des 2/3	Oui	
	Non	
	Voix exprimées	
	Abstentions	

DE LA SORTIE D'UN LOCATAIRE - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Les charges étant trimestrielles il est impossible de connaître le solde final du décompte pour le locataire car la régularisation d'eau est réalisée en septembre de chaque année. Les décomptes occupants ne peuvent être régularisés qu'après approbation des comptes lors de l'assemblée générale.

Toutefois, le syndic s'engage à transmettre les décomptes trimestriels dans les deux mois après la clôture.

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Châssis extérieurs des fenêtres des couloirs du bloc A et du bloc B

Décidez-vous de :

- réaliser les travaux de mises en peintures des châssis pour tous les blocs
- choisir l'entreprise **DECO STYLES** suivant le devis du 15/04/25 pour un montant total de +/- 6.480 € + tva incluant une prévision éventuelle de 500 € d'imprévus
- de financer ces travaux à concurrence de 100 % par les charges courantes

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Rebouchage des trous dans l'allée de jardin allant du parking de la cour avant au parking de la cour arrière

Point reporté

Majorité des 2/3	Oui	
	Non	
	Voix exprimées	
	Abstentions	
Non		

ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS A CONFERER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

L'assemblée du 12 mars 2024 avait donné mandat au Conseil de Copropriété pour un montant de 1.000€, cependant le devis obtenu est de 4.450 € HTVA.

- Décidez-vous de :
- réaliser les travaux de *ragréage des verrières des bloc A + B*
 - choisir l'entreprise *A.I. RENOV* suivant le devis n°032/2024 pour un montant total de 4.450 € + tva
 - de financer ces travaux par les charges courantes

Majorité des 2/3	Oui	437	59,62 %
	Non	296	40,38 %
	Voix exprimées	733	-
	Abstentions	633	-

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Problèmes d'humidité importants dans appartement B11 et B12 - évaluation des travaux a faire pour assainir cette partie du bâtiment

Décidez-vous de :

Majorité des 2/3	Oui	902	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	902	-
	Abstentions	464	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS A CONFERER - MODALITES A DEFINIR PAR L'ASSEMBLEE - DECISIONS ?

Remplacement des châssis appartement B12 (lié au problème d'humidité)

Définition et précision afin d'harmoniser tout renouvellement de châssis :

- couleur-teinte, RAL
- segmentation
- matériaux
- vitrage

Décidez-vous de :

- d'autoriser ce remplacement à charge et responsabilité privatives pour les appartements B11 et B12 pour autant que l'harmonie, la segmentation, les coloris soient respectés.

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

APPARTEMENTS B11 ET B12 - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

- Explications - Situation - Photos - Croquis - Schémas - Devis

Décidez-vous de :

- d'autoriser le placement d'un poêle à pellet pour autant que cela soit fait dans les règles de l'art et par un professionnel, à charge et responsabilité du propriétaire et pour autant que le tubage soit réalisé en toiture.

- si le tubage n'est pas possible en toiture cela est refusé et cette condition vaut pour toutes les prochaines demandes.

- chaque demande d'installation d'un poêle à pellet ou tout autre poêle ayant une sortie extérieure doit faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale.

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

APPARTEMENTS E12 - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - D

- Explications - Situation - Photos - Croquis-Schémas - Devis

Plus d'actualité - pas de vote

L'APPARTEMENT A12 - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

- Explications - Situation - Photos - Croquis-Schémas - Devis

Décidez-vous de :

- d'autoriser le placement d'un poêle à pellet pour autant que cela soit fait dans les règles de l'art et par un professionnel, à charge et responsabilité du propriétaire et pour autant que le tubage soit réalisé en toiture.

- si le tubage n'est pas possible en toiture cela est refusé et cette condition vaut pour toutes les prochaines demandes.

- chaque demande d'installation d'un poêle à pellet ou tout autre poêle ayant une sortie extérieure doit faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale.

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS A CONFIERER - MODALITES A DEFINIR PAR L'ASSEMBLEE - DÉCISIONS ?

L'ascenseur a été mis à l'arrêt depuis fin septembre par le SPF finances. Les travaux de régularisation ont été effectués par TKE mais ces travaux doivent être contrôlés par SOCOTEC, rendez-vous qu'ils n'ont jamais su organiser malgré les différentes relances du syndic.

Cela devrait être normalement résolu dans les jours qui suivent et un geste commercial a été réclamé à SOCOTEC.

Une fois le rapport vierge de remarque reçu, le syndic changera de société de contrôle.

Majorité des 2/3	Oui	1 366	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 366	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR
PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

F02 en entrant à droite au rez => Autorisation de faire un cabinet d'avocat et de placer une plaque professionnelle a côté de la porte.

- Décidez-vous de :
- ratifier le placement de la plaque professionnelle à côté de la porte

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

"AVOCAT" AVEC UNE PETITE FLÈCHE À L'ENTRÉE DU PASSAGE VERS LA PETITE COUR - MODALITÉS À DÉFINIR
PAR L'AG - DÉCISIONS ?

"Pancarte avocat avec une petite flèche à l'entrée du passage vers la petite cour. Quelque chose de sobre et de joli."

- Décidez-vous de :
- toute autre demande d'installation de pancarte devrait obligatoirement obtenir l'approbation d'une assemblée générale

Majorité des 2/3	Oui	4 487	88,03 %
	Non	610	11,97 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Dépôts sauvages de poubelles dans la cour intérieure à l'arrière du magasin de tissu et à côté de la porte d'entrée du bâtiment B .

Décidez-vous de :

- *contraindre MONDIAL TEXTIL à mettre un deuxième container afin de placer leur déchet et que les deux containers soient fermés à clé et veiller à ce qu'aucun déchet/sac poubelle ne soient déposés dans la cour.*

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

- TRAVAUX - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS

Cela a été réalisé. Pas de vote.

RÉSULTATS DU VOTE

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

33. 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 : Le syndic est prié d'envoyer une circulaire à tous les occupants du BLOC A+B afin d'indiquer que tout enlèvement des encombrants/déchets dans le local électrique leur sera automatiquement refacturé + affiche collé dans le local électrique. La société de nettoyage est prié de constater à chaque passage s'il y a des encombrants et/ou déchets dans le local électrique.*

Majorité des 2/3	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

34. 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 +/- 58.960,79 €
- Précédemment, les appels trimestriels étaient de 4.000 €
- Il est proposé de d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 4.000 €/trimestre (quatre mille euros) par trimestre à partir du 1er janvier 2025 sur l'exercice comptable en cours en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	5 097	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 097	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

35. 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.

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

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.

Le Président

Le Secrétaire

1^{er} Assesseur

- COPPENS