

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 15/04/2026 À 17:00

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

St
 Ex
 12
 pm
 La

Jée Générale
 feuille de

LISTE DES RÉOLUTIONS

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

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

Mme CAUCHIE A. en tant que présidente

M. Grégory TOUSSAINT (le Syndic) en tant que secrétaire

INFORMATION IMPORTANTE pour une communication EFFICACE :

OBJET: ACP FERME DELIMOY + motif de la demande

Majorité absolue	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	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

Le vérificateur aux comptes EXTERNE, Syndic Support n'a pas de remarque significative à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :

- **Rapport ci-joint**
- **La conclusion du rapport est la suivante : " Suite aux réponses reçues, nous considérons que la comptabilité est correctement tenue. Nous ne voyons pas d'objection à l'approbation des comptes 2025, mais nous insistons pour que les comptes fournisseurs et propriétaires soient mieux contrôlés et aussi de ne pas oublier de faire la correction demandée liée aux propriétaires "Dalle Benoit" et "Dalle Frédéric".**
- **La résidence avait refusé le système de fonctionnement des envois des charges en restant ainsi en trimestrielles réelles. Au vu des impayés, le syndic conseil très fortement de changer de mode de fonctionnement en passant vers un système de budget annuel et de provisions mensuelles ce qui permettra de lisser la trésorerie, de l'alimenter plus fréquemment et surtout de suivre de beaucoup plus près les impayés sans attendre les trimestres et l'approbation des comptes annuel !!!**

Ce point devra d'ailleurs être mis à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée afin de changer de mode de fonctionnement des charges.

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 et conservatoires avec ou sans l'intervention d'un avocat.

Majorité absolue	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	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 est de : 59.500 €

Indexation de +/- 2 à 3,58 % - taux d'inflation de 4,06 pour 2023 – 3,2 pour 2024 et +/- 2,6 pour 2025 !

Montant comptable et actuel du fonds de roulement : 30.000 €

Calcul du fonds de roulement idéal à atteindre : 59.500 € divisé par 12 mois et multiplié par 5 : 24.791,66 € arrondi à 25.000 €.

Complément idéal à réaliser : 0 €

IMPORTANT : Il est recommandé aux copropriétaires d'être attentifs aux paiements des décomptes trimestriels AVEC votre COMMUNICATION STRUCTURÉE.

Majorité absolue	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	
	Abstentions		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Majorité absolue	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Dossiers concernés :

- ACP contre VIRGA au sujet de charges impayées pour un enjeu d'un montant approximatif de 26.698,97 € : Le dossier a été transféré chez l'avocat COURTENS. Une audience a été fixée le 26 février 2026. La société VIRGA a des demandes à faire valoir et par conséquent, un calendrier de procédure afin d'écrire des conclusions qui doit être transmis pour ce 27/03.
- ACP contre FREEMMO au sujet de charges impayées pour un enjeu d'un montant approximatif de 32.770,92 € - dossier en cours d'ouverture : Malgré les relances, la société ne réponds plus concernant les impayés. Le dossier sera transmis à Maître COURTENS.
- ACP contre LA HALLE AUX VINS TOBY au sujet de charges impayées pour un enjeu d'un montant approximatif de 5.078,12 € - dossier en cours d'ouverture : Malgré les relances, la société ne réponds plus concernant les impayés. Le dossier sera transmis à Maître COURTENS.

Majorité absolue	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. RAPPORT D'ÉVALUATION SUR LES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (VOIR ANNEXE)

Était joint à la convocation, le rapport sur les contrats en cours => plus de détails sur MY SYNDIC ou sur rendez-vous avec le syndic.

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

- Energies (gaz, électricité, mazout, ...) - ENGIE
- Assurances (incendie, mandats, protection juridique,...) - FOURRIER - VIVIUM
- Organisme de contrôle ascenseur - SOCOTEC
- Ascensoriste - TKE
- Normes incendies => Devis demandés dont LOKIPROTECT
- Calcul de répartition des consommations - AQUATEL
- Nettoyage - VIP Communication a été remplacé par TEAM 4
- Chauffage - Plomberie => la société CLOSE MAINTEN
- RONVEAUX d'Andenne qui gère les techniques de chauffage
- JARDINS - DESEGN EXTERIEUR

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

Majorité absolue	Oui	1 760	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 760	-
	Abstentions	460	-
Non			

En con:

8. DON

Externe

Majorité absolue	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Majorité absolue	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. APPEL
COPROP

Ma

11. APPEL AUX CANDIDATS ET ÉLECTION INDIVIDUELLE DU OU DES VÉRIFICATEUR(S) AUX COMPTES POUR UNE ANNÉE ?

- *Syndic Support (vérificateur externe)*

Majorité absolue	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



12. PROLONGEZ-VOUS, LE MANDAT AUPRÈS DE L'ÉTUDE DU NOTAIRE DUCHATEAU (IMPÉRATIF SI MODIFICATION)
AFIN DE FINALISER SUIVANT LE CODE CIVIL, UN PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DES STATUTS + ROI ?

ATTENTION rappel :

Merci de faire parvenir la copie de votre titre de propriété (acte notarié) au syndic par toutes voies. Sans cette copie, le notaire

à charge

syndic va émettre un

statuts et les proposer

Majorité des 4/5			100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. REMPLACEMENT BOÎTES AUX LETTRES (BLOC F EN 1ER) - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Pour rappel, plusieurs devis avaient déjà été demandés et obtenus dont SERVI-VIT qui était le seul à avoir répondu et des budget qui sont à actualiser car ils datent depuis 2023 et 2024 :

=> 230 A-B pour 8 : 2616 €

=> 228 A - 3 pour 651 €

=> 228 B - 3 pour 651

=> 224 - 4 : 717 €

Soit un total de +/- 4.897 €

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	2 220	100,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

14. PEINTURES HALL BLOC F - TRAVAUX - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Répartition par bloc.

Pour le bloc F => 2 sont demandeurs => le syndic est prié de demander des offres et celles-ci seront soumises aux copropriétaires du bloc F qui décideront et prendront en charge.

Majorité des 2/3	Oui	116	100,00 %
	Non	0	0,00 %

En cont

15. ENTRETIEN JARDIN - EXPOSÉS ET CONTEXTES - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

L'éternel dilemme entre harmonie des lieux et coûts pour les occupants est le centre des attentions afin de trouver le meilleur compromis.

Des arbres dangereux doivent être taillés voire complètement débités afin de ne pas tomber sur le passage arrière. Une devis de 1.876 € a été signé pour accord en urgence.

Ce travail sera réalisé prochainement.

Majorité des 2/3	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. RAGRÉAGE INTÉRIEURE VERRERIE BLOC A - TRAVAUX - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Un devis avait été obtenu de la part de AI RENOV en 2024 pour un budget de +/- 4.700 € TVA C.

Cette décision a été rejetée lors de l'AG 2025 car non prioritaire.

Décidez-vous de :

- réaliser les travaux d'obturer la verrière du B2 dans la passage vitré entre les blocs A & B par une plaque et des finitions.
- 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 voire de réceptionner* ces travaux pour un budget de maximum 500 € + TVA .
- de financer ces travaux via les charges courantes

Majorité des 2/3	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



17. CHAULAGE DES FAÇADES - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

D'autres pignons et façades sont à réaliser mais les fonds manquent en raison d'impayés importants de la part de copropriétaires.

Le pignon du bloc F doit être dans les priorités.

Le conseil de copropriété et le syndic établiront des priorités et un devis auprès de l'entreprise JOUFFROY sera demandé pour discussions lors de la prochaine assemblée.

ATTENTION : sont également à traiter par la même occasion, l'entretien voire l'étanchéité et/ou les peintures des bacs de corniches de l'ensemble de la copropriété => devis à demander et les corniches sont prioritaires.

Ce point devra être mis à l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire qui devrait se dérouler avant la fin 2026.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	0	-
	Abstentions	2 220	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ETAT DES LIEUX ET CONTESTATION SUR LE MUR MITOYEN ENTRE L'ACP ET L'ÉCOLE IATA - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

Comme convenu lors de la précédente assemblée, le syndic a interpellé l'école IATA et plus particulièrement l'expert-géomètre BONCHER qui a répondu ceci : "Nous sommes désolés mais votre mail ne sera pas traité comme il se doit car notre société est actuellement mise en veille pour les raisons impérieuses suivantes : géomètre titulaire gravement souffrant et géomètre adjoint absent en incapacité de travail."

Le syndic est prié de les relancer afin de faire avancer ce dossier.

	Oui	2 220	100,00 %
			%
			-
			-

En consé

- entretien et réparation des différents bacs et gouttières ; problèmes d'humidité conséquents y afférents ;

Le syndic a pris contact avec l'ardoisier SCIUS pour vérifier l'étanchéité des corniches.

Des devis doivent être demandés concernant les éventuelles réparations des bacs de corniches et leurs mises en peintures.

Ce point devra également être abordé lors de l'assemblée extraordinaire à réaliser avant fin 2026.

- décollage importants des pierres du mur de gauche de la descente vers le jardin ;

Le syndic est prié de demander des devis à ce sujet.

- remise en état du chemin de l'entrée latérale et du parking jardin par du gravier ;

Le syndic peut commander une mise en état de l'allée en dolomie par l'intermédiaire de DESIGN EXTERIEUR pour un budget de maximum 1.000 € - un devis sera demandé et transmis au conseil de copropriété pour accord.

- rappel à MONDIAL TISSUS de l'interdiction de dépôt des sacs poubelles dans la cour : quid contenir ?

C'est toujours problématiques car à cause des sacs déposés, cela en attire d'autres... le syndic est prié d'à nouveau écrier au copropriétaires concerné afin de préciser ces règles de bonne pratique en matière de gestion des déchets.

Le ROI condensé => il doit être adapté en terme d'amende administrative concernant la gestion des déchets et sera approuvé lors d'une prochaine assemblée.

Majorité des 2/3	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. AUTORISATION À DONNER POUR L'APPART 224/1 D'INSTALLER UNE CHAUDIÈRE AU GAZ EN REMPLACEMENT DU PELLETS ? OU DES PANNEAUX SOLAIRES AVEC RACCORDEMENT POUR LE DIT APPARTEMENT ?

La copropriété demande des précisions pour en rediscuter lors d'une prochaine assemblée (compteur, cheminée, chaudière, responsabilités, charges, complément d'assurance, ...).

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	0	-
	Abstentions	2 220	-

En cc

21. POINTS DEMANDÉS PAR DES COPROPRIÉTAIRES OU PROPOSÉS PAR LE SYNDIC NON SOUMIS À UN VOTE

Il y a de nombreux soucis liés au non respect des règles de vie en communauté et du ROI :

=> dépôt d'encombrants et objets dans les communs et aux alentours de la copropriété

=> nuisances sonores et bruits après 22h

=> dépôts de vélos et autres qui obstruent l'accès aux compteurs

Les copropriétaires sont priés de :

=> faire signer le ROI et de l'enregistrer en même temps que le bail

=> responsabiliser régulièrement les locataires concernant le respect du ROI

=> utiliser leur droit annuel de visite

=> informer les occupants sur l'usage des parties communes et le tri des déchets

Le syndic va émettre un énième avis toutes boîtes aux occupants + mail aux copropriétaires avec le rappel des règles de vie en copropriété.

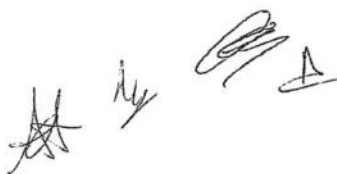
22. TRAVAUX À RÉALISER, À ACHEVER OU À SUIVRE - EXPOSÉS ET CONTEXTES - FINANCEMENT - CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET DES TRAVAUX - MANDATS À CONFÉRER - MODALITÉS À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE - DÉCISIONS ?

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 : *Mise en peinture + réparation du mur intérieur du bloc C => devis à demander*
- Travaux : *porte du bloc E (gauche) ne se ferme pas facilement et est à régler car ne se referme pas toujours.*

Majorité des 2/3	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



23. 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 +/- 70.961,58 € (attention, la réalité est que ces sommes sont dans les recouvrements d'impayés)
- Précédemment, les appels trimestriels étaient de 4.000 €
- Il est proposé d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 4.000 €/trimestre (quatre mille euros) par trimestre du 01/01/2026 au 31/12/2026 inclus en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	2 220	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 220	-
	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.

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

Il est à noter que le montant des cotisations de copropriété par an est déjà multiplié par 3 et la prochaine étape sera qu'il n'y aurait plus de couverture par la compagnie d'assurance concernant les sinistres liés aux dégâts des eaux !!!

- Hors, de nombreux sinistres auraient pu être évités car les causes provenaient principalement de manques d'entretien ou de défauts de réalisation de travaux privatifs ...
- => le syndic est prié d'informer les copropriétaires à ce sujet.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:30.

Le Président

Le Secrétaire

1er Vice-président

RUELLE - ADNET