



FERME DE LA CLOSERIE - BLOC A (BCE : 0819.163.812)

PROCES VERBAL L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22/04/2024

La réunion commence à 15H10 et se tient dans les bureaux du syndic situés Chaussée de Liège, 652B, 5101 NAMUR.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

→ si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;

→ si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

4 copropriétaires sur 4 et représentant 1000/1.000èmes des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe). Le double quorum est donc atteint et l'assemblée peut valablement se tenir.

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).

L'article 3.87 §5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. »

Madame Brosteaux se porte candidate en qualité de présidente de l'assemblée générale.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette candidature.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée générale ne désire pas élire de scrutateur.

Il n'y a donc pas de décision sur ce vote.

4. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

- a) Détail des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le syndic (pour information) ;

- Energie : *TOTAL ENERGIES* via contrat cadre à partir du 01/01/2024.

- Signalétique des boîtes aux lettres et des sonnettes : *GRAFEX*

-Services bancaires : *BELFIUS*

-Assurance incendie : *AXA*

-Responsabilité civile : *AXA*

-Assurance PJ : *ARAG*

- b) Décision quant à changer de fournisseur (Vote à la majorité absolue) ;

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas changer de fournisseur.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

- c) Décision quant à souscrire une assurance protection juridique (Vote à la majorité absolue).

Ce point est à titre informatif et n'a pas lieu d'être car la copropriété possède déjà une assurance PJ.

5. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires en cours.

Actuellement, il n'y a plus de dossier contentieux ouvert.

6. Dossiers sinistres : rapport sur l'état d'avancement des dossiers en cours.

Actuellement, il n'y a plus de dossier sinistre ouvert.

7. Comptes (Vote à la majorité absolue).

- a) Rapport du Commissaire aux Comptes (pour information),

Les comptes ont été envoyés aux commissaires aux comptes (Madame CROON et Madame BROSTEAUX) et nous avons répondu à toutes les questions de ces derniers.

Les commissaires aux comptes font état de leur rapport en séance et proposent l'approbation des comptes.

- b) Approbation des comptes et bilan arrêté au 31/12/2023.

L'assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les comptes de l'exercice 2023 ainsi que le bilan arrêté au 31/12/2023. Le paiement des soldes débiteurs devra avoir lieu pour le 30 juin au plus tard.

Un tableau récapitulatif des clés de répartition sera rédigé par le syndic afin de faire le point sur les charges à imputer auprès des différentes entités du site de la Ferme de la Closerie.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

8. Décharges (Vote à la majorité absolue) :

- a) Au Syndic,

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de donner décharge au syndic.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

- b) Au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de donner décharge au commissaire aux comptes.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

9. Travaux : (Vote à la majorité qualifiée des 2/3)

- a) Ventilation du local compteurs à titre informatif.

Monsieur Ronveaux a confirmé l'année dernière qu'il fallait ventiler le local compteur.

Il est proposé à l'assemblée générale de fixer un montant de 500,00 euros HTVA pour réaliser le carottage de la porte de garage ou du mur (à vérifier avec le prestataire).

L'assemblée générale approuve cette décision à condition que le notaire confirme que ce local est bien repris uniquement dans la propriété du bloc A.

À défaut, ce point sera revu lors de l'assemblée générale faitière.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

10. Problématique des places de parkings – Point informatif :

Une régularisation de l'utilisation des places de parking est réclamée par les copropriétaires de la Ferme de la Closerie depuis plusieurs années.

Aucune décision ne peut être prise pour cette problématique sans décision de l'assemblée générale de la faitière.

11. Finances

- a) Budget 2024 ;

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de voter et valider un budget de 5.500.00€ (à répartir entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités).

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

- b) Décision quant à effectuer un appel de provision mensuel pour couvrir les charges de 2024 ;

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de valider la provision mensuelle de 458.33 € à répartir entre tous les copropriétaires et suivant leurs quotités.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

- c) Décision quant à appeler une cotisation annuelle au fonds de réserve ;

Au 31-12-2023, le fonds de réserve est de 11.560,85 €.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas réaliser un appel au fond de réserve.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

Tous les copropriétaires ont voté contre ce point.

d) Décision quant à augmenter ou non le fonds de roulement.

Au 31-12-2023, le fonds de roulement est de 3.000,00 €.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas l'augmenter.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

12. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)

a) Election du Commissaire aux Comptes.

Madame CROON et Madame BROSTEAUX propose de renouveler leurs mandats.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le renouvellement de ces mandats.

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

La séance prend fin à 15h55.



Madame Brosteaux.

Président de séance



G. LAMBOITE

Pour OP WALLONIE

Syndic J. Krispeets



FERME DE LA CLOSERIE - BLOC A
 Chaussée de Nivelles n° 346
 5020 Temploux
 N° ent. : 0819.163.812
 Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023

Bilan après répartition au 31/12/2023

Date d'édition : 22/04/2024 11:45:50

ACTIF	PASSIF
4101 - Soldes copropriétaires	100 - Fonds de roulement général
*CECCHI Lorenz	Report exercice précédent
ARMAN Frédéric	160 - Fonds de réserve général
BROSTEAUX Marie	Apport exercice
CROON Alizé	Report exercice précédent
DUCHATEAU - DE SAUVAGE	440 - Fournisseurs
4991 - Arrondis débiteurs	ENGIE - ELECTRABEL S.A. (3924)
Arrondis débiteurs	
550 - Compte d'épargne	
GKCCBEBB BE52 0882 9040 0009	
551 - Compte à vue	
GKCCBEBB BE52 0689 3803 6709	
14 615.62	14 615.62

ACP FERME DE LA CLOSERIE A

Exercice : 01/01 > 31/12

	2023		2024		Commentaires :
	BUDGET	REEL	BUDGET	BUDGET	
Nouveau libellé					
61094 Entretien et réparation courantes		459,05			
611 Travaux de rénovation et autres trvx exeption.		949,85			
61210 Electricité - EAN 541449060006407756	100,00	170,77			prévoir facture électricité CLOS-B (élect site)
612600 Fournitures diverses et produits					
61300 Honoraires syndics	1.600,00	1.688,76			
6140 Assurance incendie	1.800,00	1.963,68			
6141 Responsabilité civile	100,00	86,70			
6146 Assistance judiciaire	300,00	328,62			
61601 Timbres	50,00	21,05			
643 Frais privatifs		60,00			Fact Rapport problème humidité appartements
650 Frais bancaires et charges des dettes	150,00	384,93			dont 250 euros frais annuel tenue de compte BELFIUS
		-949,85			
<i>Fonds de réserve - utilisation</i>		5.163,56			
	4.100,00		6.360,00		Montant du budget à voter à l'AG 2024
Budget voté à l'AG de 2022 :	4.200,0				

Quotités	Nom	provision / mois	provision / mois
252	ARMAN Frédéric	88,2	133,56
258	BROSTEAUX Marie	90,3	136,74
267	CROON Aizé	93,45	141,51
223	DUCHATEAU - DE SAUVAGE	78,05	118,19
1.000			530,00

Revu à 5.500,00 € en séance

Montant provisionnel sous réserve du budget qui sera voté à l'AG

Feuille de présence

Assemblée générale du 22/04/2024 à 15 H 00

**FERME DE LA CLOSERIE - BLOC A (N. Entr. : 0819.163.812) Chaussée de Nivelles n° 346
5020 Temploux 01/01/2023 - 31/12/2023**

OP WALLONIE

Rue Vilain XIII n° 53-55 1000 Bruxelles Tél. : / Fax : Numéro BCE : 0840.289.719

Copropriétaire	Quotités	Signature
ARIMAN Frédéric	252 (APPARTEMENT REZ A) Total : 252	Présent 
BROSTEAUX Marie	258 (APPARTEMENT REZ B) Total : 258	Présent 
CROON Alizé	267 (APPARTEMENT 2ème) Total : 267	Présent 
DUCHATEAU - DE SAUVAGE	223 (APPARTEMENT 1er Droit) Total : 223	Présent 
Totaux :	1000.000	4

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 4 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

