



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

PROCES - VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24/03/2025

La séance commence à 16h05 dans nos bureaux, Chaussée de Liège 652 B 5000 Namur,

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

3 copropriétaires sur 4 représentants 777 / 1.000^{èmes} des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe).

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.

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.* »

Proposition soumise au vote : désigner Madame Croon comme président de l'assemblée générale des copropriétaires

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

OUI	777	777
NON	0	777
ABSTENTIONS	0	777

3. Contrat de fournitures régulières (vote à la majorité absolue).

*) Détail des contrats de fourniture régulière

L'article 3.89 §5 12°, du Code civil énonce que « *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;* »

- Energie : *TOTAL ENERGIES*
- Signalétique des boîtes aux lettres et des sonnettes : *GRAFEX*
- Services bancaires : *BELFIUS*
- Assurance incendie : *AXA*
- Responsabilité civile : *AXA*
- Assurance PJ : *ARAG*
- Entretiens extincteurs : *HELP FIRE*

Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).

Proposition soumise au vote : L'assemblée générale désire un renseignement clair sur le contrat d'énergie.

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

OUI	777	777
NON	0	777
ABSTENTIONS	0	777

4. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers en cours (Informations - décision éventuelle (vote à la majorité absolue)).

Il n'y a pas de dossier contentieux en cours.

5. Dossiers sinistres : rapport sur l'état d'avancement des dossiers en cours (Informations - décision éventuelle (vote à la majorité absolue)).

Il n'y a pas de dossier sinistre en cours.

6. Remise en peinture des communs (vote à la majorité des 2/3).

Le syndic présente deux offres :

FRED ET MAGALIE 4 173,25 HTVA €

COLOR & VOUS 2 370,00 HTVA €

Proposition soumise au vote : Choisir le devis de Color & Vous et financer les travaux par le fonds de réserve.

Vote requis : majorité des 2/3 des copropriétaires présents et représentés.

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

L'assemblée demande au syndic de prévenir l'arrivée des travaux et de faire un avis.

Madame De Sauvage arrive en cours de séance (223/1000)

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

7. Harmonisation des sonnettes (vote à la majorité des 2/3).

Le syndic présente une offre :

SERVIVIT 157,85 TVAC €

L'assemblée demande au syndic de mettre Madame Brosteaux et Servivit en contact.

Proposition soumise au vote : Choisir le devis de Servivit sous réserve de l'accord final de Madame Brosteaux et financer les travaux par fonds de réserve.

Vote requis : majorité des 2/3 des copropriétaires présents et représentés.

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000



8. Comptes pour l'exercice 2024 (vote à la majorité absolue).

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

Le commissaire aux comptes fait son rapport en séance et le comptable réponds aux questions.

La direction d'OP doit statuer dans un délai de 15 jours concernant la note de crédit d'un montant de 108,80€.

La copropriété demande le détail des factures d'avocats.

- b) Approbation des comptes et bilan arrêté au 31/12/2024.

Proposition soumise au vote : approuver les comptes de l'exercice 2024 sous réserve d'une demande de prise en charge des frais LISSENKO et des frais de rappelle notifier ci-dessus le bilan arrêté au 31/12/2024 et fixer le règlement des soldes débiteurs au **31 mai**.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

9. Décharges (vote à la majorité absolue) :

- a) Au Syndic.

Proposition soumise au vote : reporter la décharge pour l'exercice 2024.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

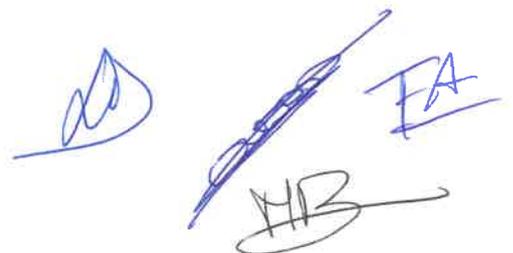
- b) Au Commissaire aux Comptes.

Proposition soumise au vote : donner décharge au commissaire aux comptes.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000



10. Finances (vote à la majorité absolue) :

a) Budget 2024-2025

L'article 3.89 §5 16°, du Code civil énonce que « *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets* ».

Proposition soumise au vote : fixer le budget de fonctionnement 2025 de la copropriété à 6 360,00 €

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

b) Décision quant à effectuer un appel de provision mensuelle pour couvrir les charges de 2024-2025

Proposition soumise au vote : fixer, rétroactivement à partir du 01/01/2024, le montant de la provision pour les charges communes mensuelle de 530,00 € à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer impérativement entre le 1^{er} jour de chaque mois et le 5^{ème} jour de chaque mois, sur le compte à vue de la copropriété. La provision devra être payée jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit prise par l'assemblée générale des copropriétaires. Les ordres permanents devront être adaptés et la rétroactivité payée.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

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

L'article 3.86, §3, alinéa 4, du Code civile énonce que « *L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire*».

Le fonds de réserve général est de 11 613,94 € au bilan du 31/12/2024.

Proposition soumise au vote : augmenter de 400,00 € le fonds de réserve général. Le solde sera à payer pour le 31 mai au plus tard.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

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

Le fonds de roulement est de 3 000,00 € au bilan du 31/12/2024.

Proposition soumise au vote : ne pas augmenter le fonds de roulement.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

11. Elections statutaires (vote à la majorité absolue).

a) Election du Commissaire aux Comptes,

L'article 3.91 du Code civil précise que : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. »

Proposition soumise au vote : désigner Madame Croon et Madame Brosteaux comme commissaires aux comptes pour l'exercice 2025.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

b) Renouvellement du syndic,

Pour information, le contrat a été prolongé le 28 mars 2023 jusqu'au 27 mars 2026 par décision d'assemblée.

Ce point a été demandé par une propriétaire par recommandé (Madame Croon).

Proposition soumise au vote : La copropriété ne coupe pas court au contrat sous réserve de la réponse de la direction d'OP dans les 15 jours au points soulevés dans le PV de l'AG de ce jour et aux points soulevés dans le recommandé envoyé le 19 février 2025 par Madame Croon.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

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

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

La séance se termine à XXXX

Handwritten signatures and initials:
 MB
 FA
 (with a large blue scribble over the signature area)

Feuille de présence

Assemblée générale du 24/03/2025

**FERME DE LA CLOSERIE - BLOC A (N. Entr. : 0819.163.812) Chaussée de Nivelles n° 346
5020 Temploux 01/01/2024 - 31/12/2024**

OP WALLONIE

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

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

Three handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page. The first signature on the left is a long, horizontal, somewhat scribbled line. The second signature in the middle is a more fluid, cursive signature. The third signature on the right is a shorter, more compact signature.

Alizé Croon

Chaussée de Nivelles 346 bte 21

5020 Temploux

OP Wallonie

Représentée par Monsieur Guilhem Lambotte

Chaussée de Liège 652 B/21

5100 Jambes

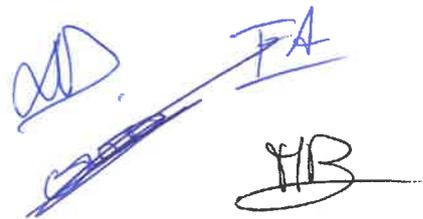
Le 19 février 2025,

Objet : Demande de résiliation du contrat de syndic de copropriété

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser ce courrier en qualité de copropriétaire de l'immeuble dénommé Bloc A de la copropriété située à Temploux, Chaussée de Nivelles 346, Résidence « Ferme de la Closerie » et ce, conformément aux dispositions légales en vigueur. En vertu de l'article 577-8, &6, du Code civil, nous souhaitons inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires la question de la résiliation sans décharge et sans indemnités de votre mandat en tant que syndic du Bloc A de notre copropriété.

Cette démarche intervient à la suite de plusieurs manquements constatés dans la gestion de notre copropriété, notamment : une absence de réactivité, une mauvaise voire aucune communication de la part du Syndic et un mauvais suivi des factures/rapports etc, l'inapplication ou la non réalisation de décisions ou propositions votées à l'AG des copropriétaires, travaux votés en assemblée générale et non exécutés, la non présentation pour certains travaux arrêtés par l'assemblée générale d'une pluralité de devis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré, une gestion erronée ou inappropriée des comptes de la copropriété, le recouvrement de charges communes, la mise à jour de la liste des copropriétaires et de leurs coordonnées, une communication interne au syndic inexistante et le non-respect du règlement de copropriété. Par conséquent, nous souhaitons proposer un nouveau syndic qui serait plus à même de répondre à nos attentes et d'assurer une gestion optimale de notre copropriété.



Color
VOUS

Peinture intérieure & extérieure



Mickaël Granville - Rue du Bon Dieu, 16 • 5537 Anhée - 0479/26 09 85

DEVIS

COLOR&VOUS SPRL
mickgranville@hotmail.com
tva : 0695.528.305

Syndic op namur
Chaussée de Liège 652b
5100 Jambes

Devis 05/2025

le 14/01/2025

**Concerne : travaux de peinture d'une cage d'escalier « résidence ACP CLOSERIE A »
À Temploux**

Descriptif :

Murs et plafonds (127 m2)

- Enduisage partiel
- Ouverture des fissures
- Ponçage des surfaces
- 2 couches de peinture acryl mat (blanc)

Déplacements et installation de chantier

Devis sous reserve de suppléments

Le tout pour la somme de

2370 €

**TOTAL HTVA
TVA
TOTAL TVAC**

2370 €

Signature pour accord :

Merci de votre confiance...

SERVI-VIT SRL

Avenue Jean Materne 220

5100 JAMBES

TEL : 081 30 69 79

FAX : 081 30 69 75

Mail : servivit@skynet.be

TVA : BE 0440.422.659

Nagelmackers : BE91 6363 2704 0176



Ventes, placement, réparation de tous types
et toutes marques de serrures, coffres, portes
blindées, clés protégées et de voitures,
contrôle d'accès et télécommandes

ACP RESIDENCE FERME DE LA CLOSERIE - BLOC A
C/O OP WALLONIE SYNDIC
CHAUSSÉE DE LIEGE 652B Bte 21
BE-5100 JAMBES (NAMUR)

Offre

Numéro :
OFR-6

Date :
08/01/2025

Echéance :
08/01/2025

Client :
IM400380
Référence :

N° TVA :
NA - BCE0819.163.812
N° Téléphone :

1/1

Code	Description	Quantité	Prix U.	Prix HTVA	% TVA
REF.	Bonjour Monsieur Lambotte,				
REF.	Faisant suite à votre demande par e-mail du 06/01/2025,				
REF.	nous vous prions de trouver, ci-dessous, notre				
REF.	remise de prix pour :				
REF01	-----				
005	DEPLACEMENT + MAIN-D'OEUVRE	1,00	85,00	85,00	21,00
PL2	PLAQUE GRAVEE SVT CDE (30x30)	5,00	9,09	45,45	21,00
0000	Hormonisation des sonnettes				
REF01	-----				
REF.	Bien à vous - Mr Leocata -gérant				

Montant HTVA	%	Montant TVA
130.45	0% 6% 12% 21%	27.39

Total HTVA	130,45 €
Total TVA	27,39 €
TOTAL	157,85 €

Conditions générales de vente : Les réclamations doivent être adressées dans les 8 jours de la facture. Toutes nos factures sont payables au grand comptant, sans escompte. Le non-paiement d'une facture dans le mois de son échéance entraîne, sans préavis ni mise en demeure préalable, l'exigibilité d'un intérêt de retard de 1% par mois avec un minimum de 37,18 Euros, à majorer des frais de justice. En cas de litige, les tribunaux de l'arrondissement où est situé le siège social de notre société sont seuls compétents.

