



**Association des Copropriétaires  
de la résidence « FERME DE LA CLOSERIE - A »**

Chaussée de Nivelles n°346 – 5020 TEMPLoux

N° d'entreprise : 0819.163.812

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES  
COPROPRIETAIRES DU MARDI 28 MARS 2023**

### 1. Accueil et prise des présences

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.

3 copropriétaires sur 4 représentants 733 / 1.000<sup>èmes</sup> des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe).

L'assemblée générale peut valablement délibérer de l'ordre du jour.

### 2. Présidence de l'assemblée générale

L'article 577-6, §5, du Code civil énonce que : « *L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.* »

Proposition soumise au vote : désigner Monsieur ARMAN Frédéric comme président de l'assemblée générale des copropriétaires

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	733	733
NON	0	733
ABSTENTIONS	0	733

Madame CROON se joint à la réunion. Le quorum passe à 1000 quotités.

### 3. Approbation des comptes de l'exercice 2022 (01-01-2022 au 31-12-2022)

Les comptes de l'exercice 2022 ont été envoyés au commissaire aux comptes désigné lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 mars 2022 (Madame Alizé CROON et Madame Marie BROSTEAUX) qui pourront faire rapport lors de l'assemblée générale.

Signature des copropriétaires présents :

Proposition soumise au vote : approuver les comptes de l'exercice 2022 sous réserve d'apporter des explications sur les montants anormalement incorrects au bilan et au décompte individuel et fixer au 30 avril 2023 la date limite pour le paiement des soldes débiteurs sur le compte à vue de la copropriété (les soldes créditeurs seront remboursés sur le compte bancaire à partir duquel les provisions ont été payées, pour autant que la trésorerie de la copropriété le permette).

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

#### 4. Décharge à accorder au syndic

Proposition soumise au vote : accorder la décharge au syndic.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

#### 5. Décharge à accorder aux commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes désignés pour l'année écoulée est Madame Alizée CROON et Madame Marie BROSTEAUX.

Proposition soumise au vote : accorder la décharge aux commissaires aux comptes.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

#### 6. Convocation assemblée générale de la copropriété Ferme de la Closerie

Lors de l'assemblée générale précédente, certains copropriétaires ont indiqué au syndic qu'ils souhaitent nettoyer la cour et délimiter les places de parking sur base du plan de division.

Après investigations, il s'avère que la copropriété faîtière ne dispose pas de syndic, il y a lieu de remédier rapidement à cette « infraction ».

Afin de pouvoir répondre à ces demandes, le syndic souhaite convoquer l'assemblée générale de la copropriété générale, Ferme de la Closerie, sous le numéro bce : 0810.557.239.

Celle-ci regroupe les appartements et les maisons.

Signature des copropriétaires présents :



Autres informations et services officiels [www.belgium.be](http://www.belgium.be)

Accueil | Nouvelles | Info Public Search | Info BCE | Etiquette | Contact

**BCE**  
Banque Centrale des Entrepreneurs

## Public Search

Nouvelle recherche par numéro    Nouvelle recherche par nom    Nouvelle recherche par activité    Nouvelle recherche par autorisation    Nouvelle recherche par adresse

**Données de l'entité enregistrée**

**Caractéristiques**

Nom de l'entité: 0810.557.228  
Statut: Actif  
Situation juridique: Situation normale  
Debut le 30 mars 2009  
Date de début: 30 mars 2009  
Dénomination: Association des Copropriétaires Résidence Ferme de la Closerie à Timploux, à l'angle de la rue de Rhisnes et de la chaussée de Nivelles 348  
Désmission en force, depuis le 11 décembre 2008  
Adresse du siège: Rue de Rhisnes(TX) 348  
5020 Namur  
3161 jusqu'au 11 décembre 2008  
3161 jusqu'au 11 décembre 2008  
Chaussée de Nivelles  
Debut le 11 décembre 2008  
Numéro de téléphone: Pas de données reprises dans la BCE.  
Numéro de fax: Pas de données reprises dans la BCE.  
E-mail: Pas de données reprises dans la BCE.  
Adresse web: Pas de données reprises dans la BCE.  
Type d'entité: Personne morale  
Forme légale: Association des copropriétaires  
Debut le 11 décembre 2008  
Nombre d'unités d'établissement (UE): 0

**Exercices**

Pas de données reprises dans la BCE

Capacité des entrepreneurs: ambulant - exploitant forain

Proposition soumise au vote :

- Donner mandat à un copropriétaire pour représenter l'ACP FERME DE LA CLOSERIE (BLOC A) à l'assemblée générale de la Ferme de la Closerie (copropriété générale) qui aura pour ordre du jour, la nomination du Syndic.

Vote requis : majorité des deux tiers des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

## 7. Mandat du syndic

Le syndic sollicite le renouvellement de son mandat pour une durée de trois ans, prenant cours le 28 mars 2023 jusqu'au 27 mars 2026.

Proposition soumise au vote : renouveler le mandat du syndic (OP WALLONIE srl) pour une durée de trois ans prenant cours le 28 mars 2023 au 27 mars 2026.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

Signature des copropriétaires présents :

*MBroskaert* *[Signature]* *[Signature]* *FA*

**8. Mandat à conférer à un copropriétaire pour signer la nouvelle convention avec le syndic**

La loi prévoit que le contrat entre le syndic et la copropriété fasse l'objet d'un contrat écrit.

Pour éviter à chacun de se déplacer, le syndic propose de donner mandat à un des copropriétaires pour signer le contrat.

Proposition soumise au vote : donner mandat à Madame Marie BROSTEAUX pour signer la nouvelle convention avec le syndic.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

**9. Comptes 2023 (01-01-2023 au 31-12-2023) : désignation d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes**

L'article 577-8/2 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 Marie BROSTEAUX comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2023

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

Proposition soumise au vote : désigner Madame Alizé CROON comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2023

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

**10. Comptes 2023 (01-01-2023 au 31-12-2023) : fixation du budget de fonctionnement**

L'article 577-8, §4, 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

Signature des copropriétaires présents :



*l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets ».*

Lors de l'assemblée générale du mardi 24 mars 2022, le budget de fonctionnement 2022 avait été fixé à 4.000 €.

Les dépenses réelles de l'exercice précédent s'élèvent approximativement à 4.150 €

Le syndic propose donc de fixer le budget de fonctionnement pour l'exercice 2023 à 4.200 € :

Electricité	100,00 €
Syndic	1.600,00 €
Assurance incendie	1.800,00 €
Assurance responsabilité civile	100,00 €
Assurance protection juridique	300,00 €
Timbres	50,00 €
Frais bancaires et charges des dettes	150,00 €

Proposition soumise au vote : fixer le budget de fonctionnement pour l'exercice 2022 à 4.200,00 €

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

#### 11. Comptes 2023 (01-01-2023 au 31-12-2023) : provisions pour les charges communes - modalités de paiement

Proposition soumise au vote : fixer, rétroactivement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, le montant de la provision mensuelle pour les charges communes à 350 €, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer pour le 5<sup>ème</sup> 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.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Le syndic enverra à tous les copropriétaires un état de compte leur permettant de se remettre en ordre au vu de l'application de la nouvelle provision depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023

Résultat du vote : la proposition est approuvée

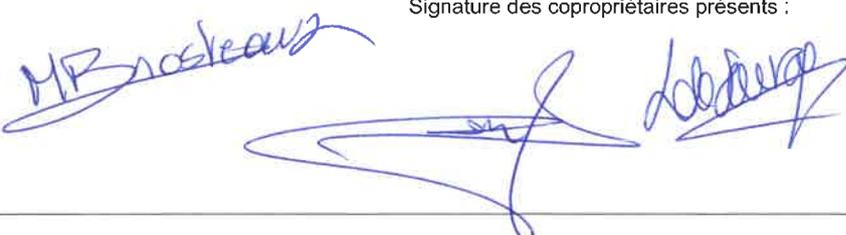
OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

#### 12. Fonds de roulement

La pratique largement répandue en matière de gestion de copropriété est d'avoir un fonds de roulement équivalamment à la moitié du budget de fonctionnement, avec un minimum de 5.000 € pour les copropriétés avec un faible budget.

Signature des copropriétaires présents :

MP Brosteaux FA -



Selon le bilan au 31 décembre 2022, le montant du fonds de roulement est de 3.000 €

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

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

### 13. Fonds de réserve

L'article 577-5, §3, alinéa 4, du Code civil 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. »

Selon le bilan au 31 décembre 2022, le fonds de réserve est de 12.510 €

Proposition soumise au vote : fixer l'augmentation du fonds de réserve à 500 € à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer pour le 30 septembre 2023 sur le compte d'épargne de la copropriété.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

### 14. Rapport sur les sinistres en cours

Actuellement, il n'y a pas de sinistre en cours.

Ce point est informatif et n'appelle pas de vote.

Toutefois, il y a des problèmes d'humidité dans 3 appartements.

### 15. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Actuellement, il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

Ce point est informatif et n'appelle pas de vote.

### 16. Rapport d'évaluation sur les contrats de fournitures et de services

L'article 577-8, §4, 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 ; »

Signature des copropriétaires présents :



a. Assurance de l'immeuble

L'immeuble est actuellement assuré auprès de la compagnie AXA via le courtier TREA.

La responsabilité civile de la copropriété, des commissaires aux comptes et du conseil de copropriété sont assurés par AXA via le courtier TREA.

La protection juridique pour la copropriété est assurée par AXA via le courtier TREA.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

b. Energie

La copropriété est actuellement fournie en énergie par la société ENGIE ELECTRABEL via un contrat cadre à tarif variable pour une durée d'un an, résultant d'une mise en concurrence réalisée par le syndic pour l'ensemble des copropriétés qu'il gère afin d'obtenir le meilleur prix.

c. Entretien des parties communes

L'entretien des parties communes est réalisé par les occupants / copropriétaires selon des modalités fixées entre eux.

d. Services bancaires

Le compte à vue et compte d'épargne de la copropriété sont ouverts chez BELFIUS.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

e. Signalétique des boites aux lettres et des sonnettes

La signalétique des boites aux lettres et des sonnettes est réalisé par les occupants / copropriétaires selon des modalités fixées entre eux. Dans un souci d'harmonie et de qualité, le syndic fera désormais appel à la firme GRAFEX.

**17. Ventilation du local compteurs**

A la demande de Madame CROON, le syndic a questionné la firme Ronveaux pour savoir si le local compteurs devait être ventilé. Monsieur Ronveaux a confirmé qu'il devait être ventilé.

Proposition soumise au vote : donner mandat au syndic pour solliciter plusieurs offres de prix pour la ventilation de ce local

Vote requis : majorité des deux tiers des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	1000	1000
NON	0	1000
ABSTENTIONS	0	1000

**18. Points ajoutés par Madame Alizée CROON**

Exutoire de fumée

Signature des copropriétaires présents :


 The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is 'M. Brosteaux'. The second signature in the middle is a stylized signature. The third signature on the right is 'L. de launay'. To the right of the signatures, there is a handwritten 'FA.' in blue ink.

Madame Alizée CROON nous a signalé que l'exutoire était ouvert, qu'il tenait avec des colsons.

Le syndic a sollicité une offre de prix pour ce travail et la présentera à l'assemblée générale.

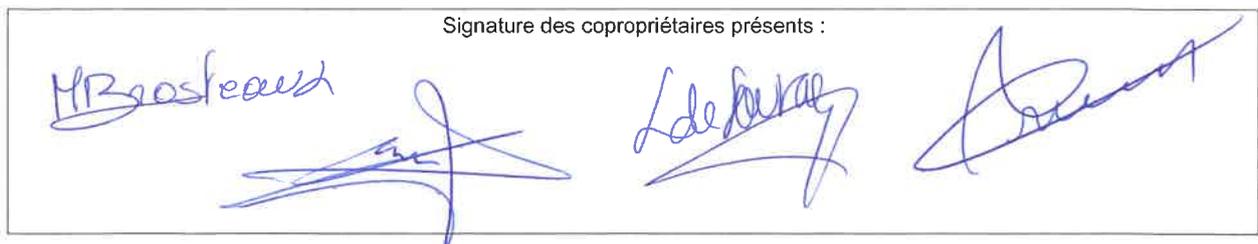
Le syndic a passé commande pour le remplacement de l'exutoire de fumée à HELP FIRE en date du 26 janvier 2023.

L'intervention est prévue le 14 avril 2023.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

-----  
Le président lève la séance à 16h06.

Signature des copropriétaires présents :



The image shows three handwritten signatures in blue ink, enclosed within a rectangular border. The signatures are written in a cursive style. The first signature on the left is clearly legible and reads 'M. Bosteaux'. The second signature in the middle is more stylized and less legible. The third signature on the right is also stylized and less legible.

**FERME DE LA CLOSERIE - BLOC A**  
**Chaussée de Nivelles n° 346**  
**5020 Temploux**  
**N° ent. : 0819.163.812**  
**Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022**

**Bilan après répartition au 31/12/2022**

Date d'édition : 24/02/2023 16:19:01

ACTIF		PASSIF	
<b>4101 - Soldes copropriétaires</b>	<b>335.19</b>	<b>100 - Fonds de roulement général</b>	<b>3 000.00</b>
*CECCHI Lorenz	- 292.77	Report exercice précédent	3 000.00
ARMAN Frédéric	333.76	<b>160 - Fonds de réserve général</b>	<b>12 010.70</b>
BROSTEAUX Marie	11.02	Apport exercice	500.00
CROON Alizé	2.52	Report exercice précédent	11 510.70
DUCHATEAU - DE SAUVAGE	280.66	<b>4992 - Arrondis créditeurs</b>	<b>0.02</b>
<b>550 - Compte d'épargne</b>	<b>12 010.71</b>	Arrondis créditeurs	0.02
GKCCBEBB BE52 0882 9040 0009	12 010.71		
<b>551 - Compte à vue</b>	<b>2 664.82</b>		
GKCCBEBB BE52 0689 3803 6709	2 664.82		
<b>15 010.72</b>		<b>15 010.72</b>	

**Feuille de présence**

---

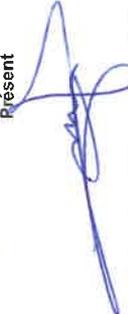
**Assemblée générale du 28/03/2023**

---

**FERME DE LA CLOSERIE - BLOC A (N. Entr. : 0819.163.812) Chaussée de Nivelles n° 346  
5020 Temploux 01/01/2022 - 31/12/2022**

**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
<b>Totaux :</b>	<b>1000.000</b>	<b>4</b>	

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

A la présente sont annexés :  
\_\_\_\_\_ pouvoirs,

Le Président,