

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

Présents & représentés : *Voir liste ci-annexée ;*

Il y a **100/100^{ème}** de quotités et **plus de la moitié (6/6)** des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée peut donc **valablement délibérer** étant donné que la liste des présences et des quotités ainsi que les procurations sont approuvées lors du premier vote.

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée

1.1 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 :

Madame VERVISCH en tant que présidente

Madame TASSIGNON en tant que secrétaire

Madame SCHEVERS en tant qu'assesseur.

VOTE N° 1 (majorité absolue)

Voix exprimées	100	<i>Abstention (ne vote pas ou ne participe plus au vote)</i>		0
<i>OUI</i>	100	<i>à l'unanimité</i>		
<i>NON</i>	0	/		
<i>ABSTENTION</i> (votée)	0	/		
Résultat	100/100 ^{èmes}			
Cette résolution, ce vote est : <i>accepté</i>				

2. Comptes

2.1 Approuvez-vous la tenue des comptes, le bilan et les répartitions de l'exercice du **1^{er} octobre 2022** arrêté au **30 septembre 2023** ? – Rapport du vérificateur aux comptes – Situation des débiteurs – Décisions

La vérificatrice aux comptes, Mme SOUDANT a des remarques à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :

⇒ **Rapport ci-joint :**

- *Essayer de diminuer les frais bancaires*
- *Nettoyage des comptes fournisseurs à réaliser :*
 - *SERVI-VIT : 34,61 € en défaveur de la copropriété*
 - *AQUATEL : 0,01 € en faveur de la copropriété*
 - *IMMO KREMAN : à vérifier car avec le remboursement de la facture de SICLI le compte fournisseur n'est pas exact.*
 - *HOELVOET AVOCAT : 200 € en défaveur de la copropriété*
 - *JM CONSTRUCT : 5.417,19 € en faveur de la copropriété*
 - *JMD ENTREPRISE : 4.445,17 € en défaveur de la copropriété*

→ *Les fournisseurs seront nettoyés par le fonds de réserve.*

→ *Les copropriétaires demandent que le décompte de 2018-2019 prouve que la facture DECOSTYLE a bien été imputé à M. DETOURNAY.*

→ *La copropriété conteste :*

- *Les factures de JOUFFROY en 2020-2021 et en 2021-2022 (travaux pas/mal effectué) ainsi que la facture ROSTENNE (la facture ne correspond pas au prestation effectuée) en 2022-2023 pour des travaux concernant la toiture. Il est demandé de faire intervenir la protection juridique pour le **15 novembre 2023 maximum**.*

Ces deux points doivent être résolu avant la fin du préavis du syndic.

Proximus n'est pas encore intervenu dans la résidence pour la remise en peinture.

Il n'y a pas de propriétaires débiteurs récurrents parmi les copropriétaires et le syndic est prié de veiller à ce que cela perdure en ce sens dans l'intérêt de la copropriété.

VOTE N° 2 (majorité absolue)

Voix exprimées				100	Abstention (ne vote pas ou ne participe plus au vote)		0
OUI				100	à l'unanimité		
NON				0	/		
ABSTENTION (votée)				0	/		
Résultat				100/100 ^{ièmes}			
Cette résolution, ce vote est : accepté							

2.2 Acceptez-vous de choisir le mode fonctionnement d'un budget annuel permettant de déterminer une quote-part de provisions mensuelles par lot et une clôture et régularisation (chauffage & eau) annuelle + fonds de réserve et fonds de roulement éventuels pour l'envoi des charges/décomptes établi par le syndic ?

VOTE N° 3 (majorité absolue)

VOTER (majorité absolue)				
Voix exprimées	100	<i>Abstention</i> (ne vote pas ou ne participe plus au vote)		0
<i>OUI</i>	0	/		
<i>NON</i>	100	<i>à l'unanimité</i>		
<i>ABSTENTION</i> (votée)	0	/		
Résultat	100/100 ^{ièmes}			
Cette résolution, ce vote est : <i>refusé</i>				

2.3 Approbation des budgets

2.3.1 Approuvez-vous, le budget prévisionnel des dépenses courantes tel que détaillé ci-après et joint à la convocation et êtes-vous d'accord de réaliser un complément au fonds de roulement suivant les données ci-après (+/- 1,8 à 2,4 % (actuellement le taux d'inflation est de 9,2 pour 2022 et 5,3 pour 2023 !!!)) :

Le budget annuel +/- 6.200 € + fonds de réserve.

Fonds de roulement actuel : 2.068,01 €

Fonds de roulement idéal : 6.200 € divisé par 12 mois et multiplié par 5 : 2.583,33 € arrondi à 3.000 €

Complément à réaliser : 931,99 € - sera vu avec le nouveau syndic.

VOTE N° 4 (majorité absolue)

Voix exprimées				100	<i>Abstention</i> (ne vote pas ou ne participe plus au vote)		0	
<i>OUI</i>				100	<i>à l'unanimité</i>			
<i>NON</i>				0	/			
<i>ABSTENTION</i> (votée)				0	/			
Résultat				100/100 ^{èmes}				
Cette résolution, ce vote est : <i>accepté</i>								

2.3.2 Acceptez-vous, de ne pas établir de budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles pour l'instant et de se référer aux décisions des travaux qui seront prises lors de la présente assemblée ?

Pas de vote

VOTE N° 5 (majorité absolue)

3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic

3.1 Sinistres à déclarer, en cours ou clôturés

⇒ *Dossier 499 001 concernant infiltration chez Mme SCHEVERS*

Actuellement la compagnie a indemnisé la copropriété et les remboursements ont été effectués auprès de Madame SCHEVERS. Il reste la TVA à percevoir.

La franchise est commune.

*Madame LEONARD indique qu'elle est également touchée par la même cause.
Madame GOFFOY, elle informe qu'elle souhaiterait percevoir l'indemnité de 250 €.*

- 3.2 Ratifiez-vous, les démarches effectuées par le syndic et le bureau d'avocat ?
A ce jour et à la connaissance du syndic, il n'y a pas de procédure en cours.
Les copropriétaires insistent pour que la PJ soit sollicitée au plus vite et avant la démission du syndic.
Pas de vote

VOTE N° 6 (majorité absolue)

- 3.3 Acceptez-vous, le rapport sur les contrats en cours tel que repris en annexe de la convocation et à souscrire tel que détaillé ci-après :

Il y a un nouveau contrat que le syndic a passé avec des tiers :

⇒ *Energies (voir rapport sur les contrats pour plus de détails ou sur rendez-vous avec le syndic)*

VOTE N° 7 (majorité absolue)

Voix exprimées	100	<i>Abstention</i> (ne vote pas ou ne participe plus au vote)		0
<i>OUI</i>	100	<i>à l'unanimité</i>		
<i>NON</i>	0	/		
<i>ABSTENTION</i> (votée)	0	/		
Résultat	100/100 ^{ièmes}			
Cette résolution, ce vote est : <i>accepté</i>				

4. Décharge et quitus à donner

- 4.1 Donnez-vous décharge, a la vérificatrice **Mme SOUDANT** pour l'année écoulée ?

VOTE N° 8 (majorité absolue)

Voix exprimées	100	<i>Abstention</i> (ne vote pas ou ne participe plus au vote)		0
<i>OUI</i>	100	<i>à l'unanimité</i>		
<i>NON</i>	0	/		
<i>ABSTENTION</i> (votée)	0	/		
Résultat	100/100 ^{èmes}			
Cette résolution, ce vote est : <i>accepté</i>				

- 4.2 Donnez-vous quitus, au syndic Immo Kreman srl pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé ?

VOTE N° 9 (majorité absolue)

Voix exprimées	100	<i>Abstention</i> (ne vote pas ou ne participe plus au vote)		0
<i>OUI</i>	0	/		
<i>NON</i>	100	<i>à l'unanimité</i>		
<i>ABSTENTION</i> (votée)	0	/		
Résultat	100/100 ^{èmes}			
Cette résolution, ce vote est : <i>refusé</i>				

5. Elections – Mandats

- 5.1 Elisez-vous, le ou les vérificateur(s) aux comptes pour une année tel que repris ci-après :

⇒ **Mme SOUDANT ET/OU Mme GOFFOY**

VOTE N° 10 (majorité absolue)

Voix exprimées	100	<i>Abstention</i> (ne vote pas ou ne participe plus au vote)		0
<i>OUI</i>	100	<i>à l'unanimité</i>		
<i>NON</i>	0	/		
<i>ABSTENTION</i> (votée)	0	/		
Résultat	100/100 ^{ièmes}			
Cette résolution, ce vote est : <i>accepté</i>				

5.2 Démission, du syndic actuel IMMO KREMAN SRL et modalité de rupture

Le syndic démissionne avec un préavis de 3 mois et reconvoquera une assemblée générale en date du 18 janvier 2023 à 17h pour permettre aux copropriétaires de choisir le nouveau syndic et remettre les archives.

Pas de vote

VOTE N° 11 (majorité absolue)

6. Disposition à adopter pour donner suite à l'entrée en vigueur de nouvelles législations

6.1 Mise à jour des statuts en concordance avec le Code civil + ROI => *refusé lors de la précédente Assemblée*

7. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic nécessitant un vote

7.1 Travaux façade

Pas de vote car démission du syndic. Ce point sera abordé lors d'une prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.

VOTE N° 12 (majorité 2/3)

7.2 Intervention des corniches qui avait été payée et pour lequel rien n'avait été fait

Pas de vote car démission du syndic. Ce point sera abordé lors d'une prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.

VOTE N° 13 (majorité 2/3)

7.3 Facture HEINEN à régler lors de l'intervention

Pas de vote car démission du syndic. Ce point sera abordé lors d'une prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.

VOTE N° 14 (majorité 2/3)

7.4 Courrier de Mme LEONARD dont copie ci-jointe

Pas de vote car démission du syndic. Ce point sera abordé lors d'une prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.

VOTE N° 15 (majorité 2/3)

8. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic non soumis à un vote

8.1 Explication sur le mode de calcul de la consommation d'eau de chaque appartement

...

9. Travaux à réaliser, à achever ou à suivre – Petits travaux d'investissement, de valorisation, d'entretien et de conservation du patrimoine commun – Mode de financement

Pas de vote car démission du syndic. Ce point sera abordé lors d'une prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.

VOTE N° 16 (majorité 2/3)

10. Fonds de Réserve

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 ?

Pas de vote car démission du syndic. Ce point sera abordé lors d'une prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.

VOTE N° 17 (majorité absolue)

11. Demande(s) formulée(s) par toute personne occupant (locataire)

12. Propositions & suggestions – Lecture du PV – Clôture de l'assemblée

La séance est levée à **17h30**, l'ordre du jour étant épuisé et relu à haute voix par le président de séance auprès des copropriétaires encore présents.

Le Syndic, Immo Kreman,
Sylvie TASSIGNON

La Présidente,
VERVICH

Les copropriétaires présents



Assemblée générale du 19/10/2023

ACP OLIVETTES (N. Entr. : 0884.396.906) Rue Lucien Nameche 37 5000 NAMUR

Copropriétaire	Quotités	Signature	
GOFFOY - LECLERCQ	18.000	Présent 	Procuration
Indivision PATIGNY - ASHCROFT	11.000	Présent 	Procuration
LEONARD Véronique	21.000	Présent 	Procuration
SCHEVERS Caroline	19.000	Présent 	Procuration
SOUDANT Joey	17.000	Présent	Procuration 
VERVISCH Alexandra	14.000	Présent 	Procuration
Totaux :	100.000	6	

Je soussigné(e) (1) :

NOM SOUDANT Prénom JOEY
propriétaire de l'appartement /garage 02 dénommé
et représentant 17 quotités sis dans l'immeuble, la résidence reprise ci-dessus.

donne par la présente pouvoir, procuration à (2) :

(1) NOM Goffey Prénom Laura

OU dans le cas où il ne peut en faire usage, donne, par la présente, pouvoir à (2) :

(1) NOM Prénom

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date du
avec l'ordre du jour ci-annexé, pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, aux effets ci-dessus, approuver
et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant
ratification.

SOIT ☒ (2) la procuration est générale, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour de l'A.G. O. reprise ci-dessus.
☐ (2) la présente procuration n'est pas générale, ce qui signifie qu'elle vise uniquement certain point de l'ordre du jour
de l'A.G.O. reprise ci-dessus. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des différents points
repris à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne donne pas
les instructions suivantes :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(1) Nom obligatoire sous peine de nullité

(2) Cocher et compléter si option retenue et biffer la mention inutile - parapher à côté (impératif)

Le Code civil en son article 3.87 §7 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par celui-ci ou au service de la copropriété. Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire sur celle-ci.

Le copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

=> Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

=> Nul ne peut accepter plus de 3 procurations.

=> Par dérogation, un propriétaire peut obtenir plus que 3 procurations et représenter plus de 3 propriétaires si le total des voix qu'il dispose lui-même et celles de ses mandants n'exède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété soit (100 % de l'immeuble).

=> Une procuration octroyée pour une AG vaut également pour l'AG organisée en raison de l'absence de quorum lors de la 1^{ère} AG.

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.

Fait à Namur, le 19/10/2023
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

BON POUR POUVOIR

Soudant

**Rapport du vérificateur aux comptes relatif aux comptes annuels de la Copropriété
ACP OLIVETTES, à l'attention de l'assemblée générale.**

En ma qualité de vérificateur aux comptes, j'ai contrôlé la comptabilité et les comptes annuels constitués du bilan, des historiques + balances fournisseurs et clients, des extraits de comptes bancaires, factures fournisseurs pour l'exercice du **01/10/2022 au 30/09/2023**.

La tenue de la comptabilité incombe au Syndic alors que ma fonction est de contrôler et d'évaluer cette dernière. Compte tenu des examens effectués, permettant d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs, nous confirmons que :

- les soldes des comptes du bilan sont justifiés,
- les justificatifs correspondent à la comptabilité,
- la comptabilité est tenue correctement et selon les règles de l'art.

Remarques : *- Essayer réduire frais bancaires (ex: CODA fréquence trimestrielle)*

Sur la base de notre évaluation, la comptabilité et les comptes annuels répondent aux règles en vigueur. Nous recommandons l'adoption des présents comptes annuels de l'association faisant apparaître :

- un solde au 30/09/2023 de **1.710,34** EUR sur le compte épargne (fonds de réserve)
- un solde au 30/09/2023 de **1.366,86** EUR sur le compte vue (fonds de roulement)
- un solde au 30/09/2023 de factures Fournisseurs encore à payer de **1.523,74**EUR
- un solde au 30/09/2023 des propriétaires à payer de **1.729,04** EUR

Namur, Le 19 octobre 2023

Joey SOUDANT



Vérificateur aux comptes désigné par l'AG du **18/10/2022**