CZ/06.623 Rép n° 78.121

ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE "RESIDENCE SARAH"

L'AN DEUX MILLE SEPT,
Le huit mai,
Par devant Nous, *Pierre-Yves ERNEUX, notaire associé à Namur*,
A Namur, en l'Étude,

COMPARAIT :

Madame , née à Namur, le trente et un octobre mil neuf cent soixante-quatre, divorcée non remariée, domiciliée à Flawinne, rue Félix Martin, 1.
[Numéro national : 641031-140-53]

Ci-après dénommée "LE COMPARANT" dont l'identité a été démontrée au Notaire soussigné au moyen de leur carte d'identité portant le numéro 574-0230645-50.

LAQUELLE, PREALABLEMENT À L'ETABLISSEMENT DES STATUTS OBJET DU PRESENT ACTE, NOUS A EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE PREALABLE

A. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

La comparante est propriétaire du bien décrit ci-dessous :

VILLE DE NAMUR [SEPTIEME DIVISION/FLAWINNE]

L'*immeuble à appartements* érigé sur et avec une parcelle de terrain sise à Flawinne, rue Felix Martin, 1, cadastré section C, numéro 554/D, pour une contenance de six ares quarante-sept centiares (6a47ca).

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

I. La comparante déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de , aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Henri-M. Mattot, à l'intervention du notaire Henry Debouche, le dix-sept mai deux mille, à Dinant, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur, le seize juin suivant, volume 13894, numéro 83.

II. ont acquis le bien, chacun pour une moitié indivise, aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Monjoie, alors à Namur, à l'intervention du notaire Henri Debouche, le sept août mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le seize du même mois, volume 12.317, numéro 1, des consorts , savoir : 1) Monsieur , à Saint-Servais; 2) Monsieur , à Flawinne ; 3) Monsieur , à Saint-servais ; 4) Madame , épouse de monsieur , à Belgrade ; 5) Madame , épouse de Monsieur , à Charleroi ; 6) Monsieur , à Belgrade.

Les futurs acquéreurs des parties privatives devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS SPECIALES :

La comparante déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes concernant le bien prédécrit, sauf ce qui est dit ci-après, que personnellement elle n'en a concédé aucune mais qu'elle décline toute responsabilité concernant celles qui auraient pu être concédées par les propriétaires antérieurs. Les futurs acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations de la comparante concernant les dites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

STATUT ADMINISTRATIF

Mentions et déclarations urbanistiques

1) Information circonstanciée :

La comparante déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat au plan de secteur ;
- le bien ne fait pas l'objet d'un permis de lotir mais bien d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Namur, daté du vingt-sept mars deux mille, ayant pour objet, la construction d'une habitation et d'un bureau portant les références 2270/609/2000, ainsi que d'un permis d'urbanisme de régularisation ayant pour objet erronément en vertu d'une erreur matérielle la construction d'une habitation et d'un bureau et en réalité, ainsi que l'atteste la notification de la Ville de Namur du seize février deux mille sept, la transformation du bien en un immeuble à appartements daté du vingt-sept décembre deux mille six, avec pour référence FLA 7397/309/2006 et à la Région wallonne F0113/92094/UAP/2006/168/30152.

2) Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, en ce compris la création de logements, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

- Autres déclarations

Le bien faisant l'objet de la présente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUP;
- ni soumis à un droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
- ni visé par un arrêté d'expropriation;
- ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières ou la législation sur les sites wallons d'activité économique à réhabiliter;
- ni repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

- Le notaire instrumentant attire l'attention de chacun des propriétaires de lots sur les prescriptions du Code wallon du logement et en particulier sur l'obligation, le cas échéant, d'obtenir un permis de location préalablement à la location de certains types de logement.

B. DIVISION VERTICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

1/ En vue d'opérations juridiques diverses, la comparante déclare vouloir procéder à la division l'ensemble immobilier, en sept lots ou héritages distincts, mieux décrits dans le tableau qui suit, ainsi qu'un procès-verbal de division dressé par le géomètre-expert Benoît Compère, le deux février deux mille six dont un exemplaire original demeurera annexé aux présentes :

IDENTIFICATION DES LOTS	NATURE	COTES	SUPERFICIES MESUREES
Lot A	Bâtiment avec accès au domaine public	119-117-183-179-176-175-174-129-14-17-124-122-119	Un are onze centiares
Lot B	Jardin avec terrasse	2-1-119-117-24-23-6-164-5-4-3-2	Deux ares quarante-deux centiares
Lot C	Jardin avec terrasse	24-23-6-7-8-22-183-24	Deux ares dix-huit centiares
Lot D	Jardin avec chemin	8-9-10-26-179-22-8	Quarante et un centiares

Lot E	Stationnement avec chemin	10-26-13-12-10	Seize centiares
Lot F	Stationnement	14-17-16-15-14	Neuf centiares
Lot G	Stationnement	1-2-16-17-124-122-1	Douze centiares

2/ Dans ce contexte, la comparante nous requiert d'acter la constitution de différentes servitudes entre l'immeuble de rapport et la maison d'habitation comme suit, qui viendront s'ajouter à celles qui concernent exclusivement la copropriété forcée ou lot A :

a. *Servitudes générales* :

La division verticale de l'ensemble immobilier comportant l'immeuble à appartements et une zone en nature de jardins, terrasses et stationnements, tels que décrits et figurés au plan de géomètre ci-annexé, provoque un situation de fait, appelée à générer l'existence de servitudes, si ces entités appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil. Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - électricité - téléphone) servant à l'une ou l'autre de ces entités, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur une entité au profit d'une autre, ou encore l'usage des lieux.

b. *Servitudes particulières* :

1) Servitudes de passage

a. Une servitude de passage est constituée à titre gratuit et perpétuel sur le lot E au profit des lots C et D. Elle dispose d'une largeur d'un mètre telle que figurée au plan en hachurée jaune sur fond vert foncé et limitée par les points n°10-11-25-152-10.

b. Une servitude de passage est constituée à titre gratuit et perpétuel sur le lot D au profit des lots B et C. Elle dispose d'une largeur d'un mètre telle que figurée au plan en hachurée jaune sur fond rouge et limitée par les points n°152-19-20-21-18-149-152. Cette servitude ne pourra être utilisée que ponctuellement pour l'entretien des jardins et le passage de mobilier.

c. L'entretien de l'assiette de ces deux servitudes incombera à chacun des lots B, C et D, à concurrence d'un tiers.

2) Servitudes de vues :

Les jours et vues constitués dans les façades du lot A constituent une servitude gratuite et perpétuelle grevant les lots B à G.

C. STATUTS DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT OU RESIDENCE SARAH :

STATUTS DE L'IMMEUBLE :

1.- En vue d'opérations juridiques diverses, la comparante déclare vouloir procéder à la division de l'immeuble. A cet effet, elle requiert le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base de l'immeuble dont elle est propriétaire, afin de mettre cet immeuble et le terrain sur lequel il est érigé, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

2.- Le présent acte crée les statuts du bien. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'immeuble de rapport, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

3.- Chacune des parties privatives de l'immeuble devra constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

CET EXPOSE FAIT,

La comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble prédécrit :

TITRE II - ACTE DE BASE

Chapitre A : Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

L'immeuble prédécrit comprend :

- **au rez-de-chaussée :** - **un appartement**
- **au premier étage :** - **un appartement**
- **au deuxième étage :** - **un duplex**
- **au troisième étage :** - **un duplex**

La comparante déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisée sur base des plans dont question ci-dessous :

- d'une part, en **parties privatives** qui seront la propriété privative et exclusive de leur propriétaire;
- d'autre part, en **parties communes** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille millièmes (1.000/1.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

La comparante déclare vouloir que chacun des lots privatifs avec ses accessoires soient susceptibles d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux, et grevés de droits réels. Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

CHAPITRE B : Annexes aux statuts.

La comparante désirant procéder à la division de cet immeuble, elle nous remet à cet effet, à l'instant le tableau des millièmes avec plans de l'immeuble et de ses quatre étages, en ce compris l'étage sous toiture, dressés par le géomètre Compère, précité, qui demeureront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante.

Plan 1 : plan de situation;
Plan 2 : rez-de-chaussée et premier étage du Lot I;
Plan 3 : deuxième étage;
Plan 4 : troisième et quatrième étages.

Les données de ces plans ne sont cependant qu'indicatives. Par le seul fait de leur acquisition les acquéreurs futurs de parties privatives et de leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble seront censés avoir examiné l'immeuble dans tous ses détails. Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre les comparants du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte et aux dits plans.

CHAPITRE C : Description du bien : Analyse et description des parties communes et privatives.

La description des parties communes et des parties privatives est basée sur les plans ci-annexés en se positionnant face à la façade principale de l'immeuble, depuis la rue Félix Martin. L'attribution

des quotes-parts dans les parties communes a été effectuée en fonction de la *valeur des différents lots privatifs*, valeur établie en tenant compte, entre autres critères, des surfaces brutes et privatives, et de l'importance des locaux privatifs.

1. Généralités

Ce bien comprend :

a) une zone destinée à la bâtisse teintée en gris par les points n° 119-117-183-179-176-175-174-129-14-17-124-122-119 ;

b) une zone de jardin teintée en bleue par les points n°2-1-119-117-24-23-6-164-5-4-3-2, jaune par les points n°24-23-6-7-8-22-183-24 et rouge par les points n°8-9-10-26-179-22-8 ;

c) une zone de stationnement teintée en vert foncé par les points n° 10-26-13-12-10, vert clair par les points n°14-17-16-15-14 et orange par les points n°1-2-16-17-124-122-1.

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et au jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

1. L'appartement dénommé A1, situé au rez-de-chaussée et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, une cuisine, une salle de bain, un dégagement et deux chambres

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-neuf/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 189/1000

AU NIVEAU DES PREMIER, DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES :

A chacun de ces niveaux, les appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant sur la voirie et regardant vers l'immeuble.

2. L'appartement dénommé A2, situé au premier étage et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : débarras ;
- au premier étage : hall d'entrée, séjour avec coin cuisine, salle de bains et deux chambres ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 229/1000

3. L'appartement dénommé A3, situé au deuxième et troisième étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

- au deuxième étage : séjour avec escalier vers le troisième étage, coin cuisine, WC, salle de bain/buanderie et chambre ;
- au troisième étage : un palier et deux chambres en duplex ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt et un /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 321/1000

4. L'appartement dénommé A4, situé troisième étage et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au troisième étage : hall d'entrée, cage d'escalier, salle de bains, séjour, coin cuisine et terrasse en façade arrière.
- à l'étage en toiture : un bureau et deux chambres en duplex;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante et un/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 261/1000

RÉCAPITULATION DU TABLEAU DES MILLIÈMES DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES :

Appartement A.1	189/1.000èmes
Appartement A.2	229/1.000èmes
Appartement A.3	321/1.000èmes
Appartement A.4	261/1.000èmes

TOTAL : MILLE MILLIEMES : 1.000/1.000

CHAPITRE D : Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

a) Généralités :

La construction de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constitue une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil. Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes, ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

b) Stipulations particulières :

1. *Ascenseur :*
   L'ascenseur est une partie commune de l'immeuble. Néanmoins, son usage exclusif est réservé aux propriétaires des lots A.2, A.3 et A.4. En conséquence, les frais afférents à son placement, son entretien et sa maintenance seront assumés par les seuls propriétaires ou occupants de ces lots, à l'entière décharge des propriétaires ou occupants des autres lots.
2. *Servitudes de passage :*
   Les compteurs d'électricité et d'eau de chacun des lots privatifs se trouvent à l'intérieur de l'appartement A.1. Les autres lots disposeront par conséquent, dans la limite du seul usage de ces compteurs, d'une servitude de passage permettant à leurs propriétaires et occupants l'accès à ceux-ci. En conséquence, tout propriétaire ou occupant du lot A.1 devra veiller au dépôt d'une clef de cet appartement auprès d'un voisin repris dans un rayon de cent mètres, chaque fois qu'il décidera de s'absenter.
   Le compteur électrique des communs se situe dans le lot A.4 et le débarras du lot A.2. Ce duplex est également grevé d'une servitude de passage au bénéfice des autres lots et dans les mêmes conditions que ce qui précède à propos du lot A.1.
3. *Zone de recul reprise en gris clair au plan de division :*
   Tous les éléments se trouvant dans la zone de recul, en ce compris les décorations florales, pelouses ou autres, constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance appartient à l'ensemble des propriétaires d'une entité privative dans l'immeuble, à l'exclusion de toute jouissance privative ou exclusive. Il en est également ainsi des passages. Tous les frais d'entretien et autres de ces éléments seront à charge de chacun des copropriétaires de l'immeuble dans la proportion des quotités leur attribuées dans les parties communes.

4. *Jardins :*
Hormis ce qui concerne le lot B destiné à accueillir la construction d'un garage et le cas échéant, d'un extension de l'immeuble existant, les jardins à usage privatif des lots sont frappés d'une servitude *non aedificandi*, aux termes de laquelle il ne sera jamais édifié dans la partie jardin des constructions, à l'exception d'un éventuel abri de jardin, de petits équipements récréatifs habituels (balançoires, bacs à sable, toboggans, ...) et de petits équipements décoratifs et d'aménagement de jardin (terrasse, ...). A défaut d'entretien du ou des jardins par les copropriétaires qui en a ou ont l'usage privatif ou la propriété, le syndic aura le droit de faire entretenir le ou les jardins en question mais aux frais exclusifs du ou des copropriétaire(s) en défaut. A cet effet, le copropriétaire en défaut devra obligatoirement donner libre accès au jardin dont il a l'usage privatif.

5. *Emplacement de parking :*
Les emplacements de parking constituent des entités privatives distinctes qui pourront être vendues séparément. Le propriétaire ou le locataire d'un tel emplacement doit nécessairement être propriétaire ou locataire d'un appartement ou duplex de l'immeuble.

6. *Cours et terrasses :*
Les cours et terrasses inclus dans la description des parties privatives composant l'immeuble prédécrit, constituent des parties communes à l'immeuble, dont la jouissance exclusive et privative est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elles sont rattachées. S'il n'y est pas expressément dérogé dans l'acte de base, l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces cours et terrasses (notamment en ce qui concerne les hourdis, le système d'étanchéité, les parapets) sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement dont l'entretien, les réparations et le renouvellement éventuel sont à charge du propriétaire de l'appartement auquel elles sont rattachées. Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes des cours et terrasses nécessitant démolition du revêtement du sol de ces cours et terrasses (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement de ce revêtement. Les propriétaires des appartements concernés supporteront, chacun pour ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dits cours et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement. Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes. Les occupants des appartements concernés devront donner accès aux dits cours et terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

7. *Toit :*
Le toit fait partie des parties communes de l'immeuble. La toiture n'est pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent ou qui y sont accessibles. Le revêtement à apporter au toit, sera laissé à l'appréciation de leurs différents propriétaires : type de carrelage, ... Tous les travaux relatifs au gros œuvre et à l'étanchéité de la structure du toit seront considérés comme une charge commune. Par ailleurs, il est toléré à titre de servitude tout passage sur ce toit rendu nécessaire par l'entretien ou la réparation de l'immeuble et de ses accessoires communs. A cet égard, chaque réparation, entretien, renouvellement ou autre de la structure du toit nécessitant la démolition totale ou partielle du revêtement y apposé par le propriétaire du toit, entraîne à charge de la copropriété la remise en place ou le renouvellement du dit revêtement. Le propriétaire du toit supportera tous les frais de réparation et de renouvellement du revêtement qui serait causé par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement. Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :

CHAPITRE A : EXPOSE GENERAL :

ARTICLE 1 : DEFINITION ET PORTEE :

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble. Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues aux statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1er du Code civil. Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Pour tout ce qui ne sera pas prévu aux présentes, les parties déclarent expressément se référer aux dispositions du Code civil.

ARTICLE 2 : DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ce règlement et ses modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

ARTICLE 3 : STATUTS DE L'IMMEUBLE :

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE B : STATUT DE L'IMMEUBLE :

ARTICLE 4 : DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES :

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif. Les parties privatives sont dénommées de manière générale "lot privatif".

ARTICLE 5 : MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE :

Les lots privatifs se voient attribuer le nombre de quotités dans les parties communes comme indiqué ci-dessus. Les dites quotités ainsi possédées par chacun des copropriétaires dans les parties communes fixe sa contribution dans les charges communes. Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de copropriété ou de gérance. Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au Titre I Chapitre C ci-avant. Les parties communes sont divisées en MILLE millièmes (1.000/1.000^{ièmes}), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective. Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) et de la superficie de chaque lot privatif. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. Les frais incomberont à la partie requérante. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité

absolue.
Chaque copropriétaire dispose cependant du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 6 : SITUATION JURIDIQUE ET DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE :

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées. L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables. En général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs sont communes.

DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES :

1) *Principe :*
Sont communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers privatifs, ou de certains d'entre eux. Ces choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-dessous.

2) *Description :*
Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-dessus aux articles 4 et 5. Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice. Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".
Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après. L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.
Les éléments suivants de la construction du bâtiment principal (partie avant) sont considérés comme communs :
Les fondations, le gros œuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharges des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eaux et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôtures, les balcons éventuels, les boîtes aux lettres, la parlophonie commune, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif des parties privatives.

ARTICLE 7 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES :

1) *Principe :*
Sont soumises à l'exercice d'un droit de propriété individuelle, les parties de l'immeuble qui sont destinées à la jouissance exclusive d'un propriétaire. A chaque partie privative sont affectées, à titre d'accessoires, des millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2) *Description :*
Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment les portes d'entrée de chaque lot, les châssis de fenêtre, les volets éventuels, les cloisons intérieures, les plafonnages, les carrelages et/ou plancher et/ou les pavements et autres revêtements de sol, les carrelages muraux, les installations sanitaires, les équipements de cuisine, les canalisations d'eau et d'électricité, situées dans les parties privatives, les installations de chauffage central individuel ainsi que leurs radiateurs attenants et leur tuyauteries, et de manière générale, tout ce qui est à usage exclusif d'une des parties privatives.

RTICLE 8 : DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES :
hacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites xées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires : de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble. Les opropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est tipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination t dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires. Est incompatible avec ces rincipes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière ue ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs. Les propriétaires des lots privatifs loivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Cette clause n'est pas de style, mais le stricte application. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.
Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur lu projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses ocaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et noc énients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.
Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune mo ification aux choses communes (notamment les murs et cloisons séparant les lots privatifs), sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues aux articles 9 et 10 ci-après, relatives aux "transformations".
Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.
Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE 9 : DES LIMITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES – HARMONIE :
Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des locaux privatifs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des parties communes ou des locaux privatifs, fenêtres, garde-corps, volets et toutes les parties visibles de la voie publique ou en façades latérales et postérieures et cela même en ce qui concerne la peinture.

a) *Eléments privatifs intéressant la copropriété :*
Sauf accord des copropriétaires de l'immeuble suivant décision des copropriétaires à prendre à la majorité simple des voix, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de l'extérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtres, volets et persiennes et vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots privatifs par les corridors et paliers communs.
Les fenêtres en façade ne peuvent être obturées que par des stores, volets ou persiennes du type admis par l'assemblée générale. Les éléments extérieurs ne pourront être peints que dans la couleur actuelle ou dans la couleur à déterminer par l'assemble générale.

b) *Location :*
Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.
La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

ARTICLE 10 : TRANSFORMATIONS :
a) *Modifications aux parties communes* :
Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.
Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.
De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

b) *Subdivision :*
Sauf dans les circonstances décrites ci-après, chaque partie privative ne pourra être aliénée, dévolue ou attribuée de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisée, sauf décision de l'assemblée des copropriétaires l'autorisant à la majorité des QUATRE cinquièmes des voix et sur avis favorable de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic. Il en sera ainsi notamment dans l'hypothèse ou une ou plusieurs pièces sont détachées d'un lot privatif pour être incorporées à un lot privatif voisin : dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités dans les parties communes des parties privatives modifiées sera effectuées conformément à la loi et correspondra au total des quote-parts attachées aux deux parties privatives ainsi modifiées.

c) *Réunion :*
Il est toujours permis de réunir en une seule partie privative, deux ou plusieurs parties privatives décrites dans le présent acte de base, d'un même niveau ou de différents niveaux, mais se rattachant par plancher et plafond, de façon à former un duplex, à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes ni entraîner leur altération; dans ces deux cas les quotités attachées aux parties privatives ainsi réunie sont additionnées. Au cas où un propriétaire acquiert deux ou plusieurs appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux ou plusieurs appartements distincts, en se conforment aux clauses ci-après, et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires. Dans tous les cas l'avis favorable de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic devra être obtenu. Les modifications à la répartition des quotités indivises et des charges, résultant de l'exercice de ces droits de division et de réunion, seront décrites dans leurs actes de vente. Les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés aux frais exclusifs du propriétaire intéressé et de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum. Les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, le tout au frais du propriétaire faisant exécuter ces modifications.

ARTICLE 11 : DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES :
Toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés en ordre principal à l'habitation résidentielle.

CHAPITRE C : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.
ARTICLE 12 : DENOMINATION - SIEGE :
Cette association est dénommée " SARAH " Elle a son siège dans l'immeuble même. L'association des copropriétaires dispose dans l'immeuble d'un local où sera conservé le règlement d'ordre intérieur ainsi que le registre des décisions prise par l'assemblée générale, lesquels pourront être consultés gratuitement par tout intéressé.
ARTICLE 13 : PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION :
L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :
- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la

personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes.

ARTICLE 14 : DISSOLUTION - LIQUIDATION :

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif. L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts. L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'ac authentique. Les articles 186 à 195 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques. Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l' ociation des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE 15 : PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des *meubles nécessaires* à l'accomplissement de son objet. En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes. L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes....

ARTICLE 16 : OBJET :

ssociation des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

ARTICLE 17 : SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES :

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil. En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

ARTICLE 18 : ACTIONS EN JUSTICE :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic. Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

ARTICLE 19 : ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Vu le nombre réduit de copropriétaire, aucun gérant ne sera désigné, jusqu'à ce qu'une décision de l'assemble générale en décide autrement.

CHAPITRE D : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 20 : FRAIS COMMUNS :

Sont considérées comme charges communes générales :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires
- les frais d'administration
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires,
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires,
- les indemnités dues par la copropriété
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit

Cette liste n'étant pas limitative, il y a lieu d'y comprendre toutes les charges nées des besoins communs. Les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement.

ARTICLE 21 : CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES :

Les consommations individuelles de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

ARTICLE 22 : IMPOTS :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 23 : RESPONSABILITE CIVILE :

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE 24 : AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE :

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 25 : MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES :

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans. Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision. Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse. Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes. En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

CHAPITRE F : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

ARTICLE 26 : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront

supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques. Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant. Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire). Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 27 : DE LA RENONCIATION RECIPROQUE AU RECOURS EN MATIERE DE COMMUNICATION D'INCENDIE :

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol. Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages. Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

ARTICLE 28 : ASSURANCE :

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes

a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction;
b) le recours des voisins;
c) le chômage immobilier;
d) les frais de déblai et de démolition;
e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation;

Assurance actuelle ?

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

ARTICLE 29 : A. DE LA RESPONSABILITE CIVILE TIERS - B. BRIS DE GLACE ET DEGATS DES EAUX - C. PERSONNEL :

qui ?

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :
   - soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble;
   - soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux;

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.
Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

ARTICLE 30 : OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES EN MATIERE D'ASSURANCES :

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office. En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son bureau, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 31 : CAS DE SINISTRE :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial. A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

ARTICLE 32 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE. FIN DE L'INDIVISION :

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse ou l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc. Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.
En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires. Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence ;

2) le premier syndic est Madame ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;
3) les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt quinze jours après la première assemblée générale.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants au présent acte en leur demeure respective indiquée ci-dessus.

ÉTAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels que renseignés ci-avant. Les comparants déclarent expressément autoriser le Notaire soussigné à faire état de leur numéro d'inscription au Registre national.

ARBITRAGE

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DESTINATION DES LIEUX

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention des comparants sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

FRAIS D'ACTE

Les frais d'acte s'élèvent à environ mille sept cents euros

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties signent, ainsi que Nous, Notaire. Droit d'écriture de cinquante euros payable sur déclaration du notaire instrumentant.

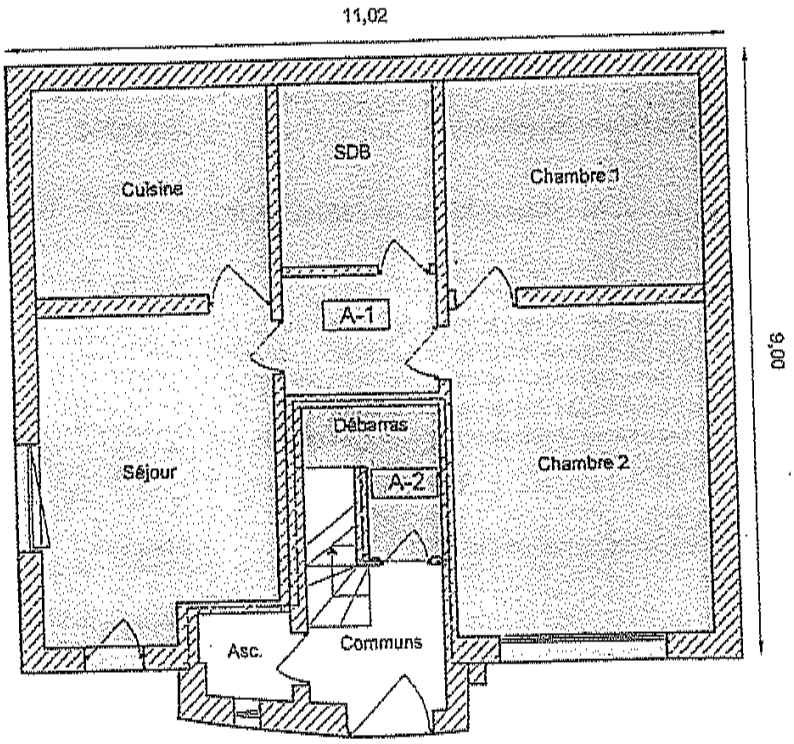
N°: 2007/425/637/N
Enregistré à Namur 1
le quatorze Mai deux mille sept
Vol: 1038 Fol: 30 Case: 16 : Aucun rôle(s) Aucun renvoi(s)
Reçu la somme de : Vingt-cinq euros (25€)
L'Inspecteur Principal, ai

M. COSSE

haussée

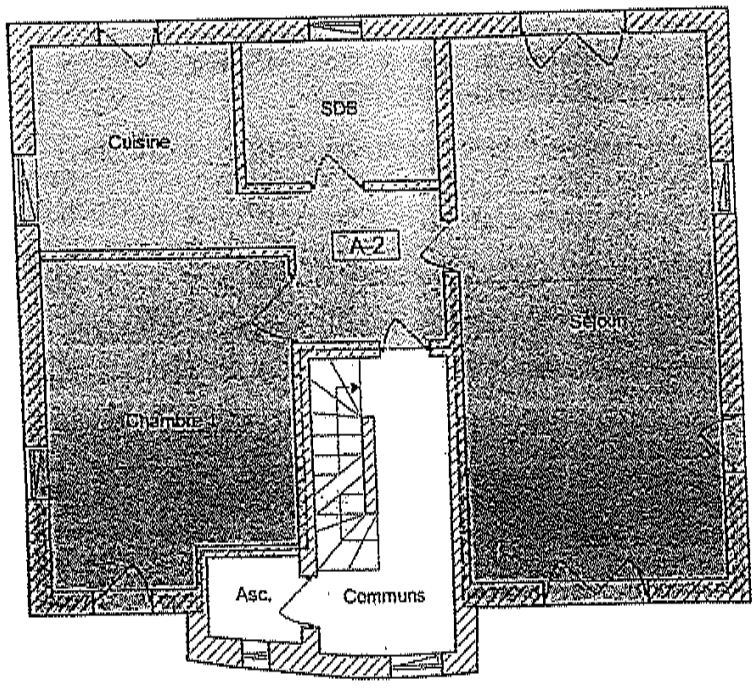
Plan II

1/100



étage

lle 1/100

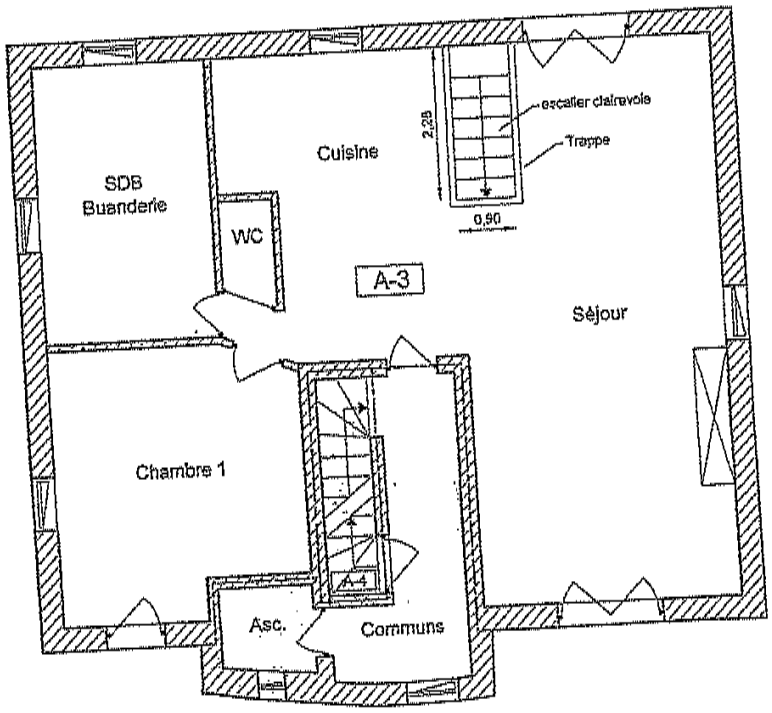


es dimensions résultent d'opérations de mesureges réalisés en cours de chantier (parement extérieur et aménagement intérieur inachevés).

tage

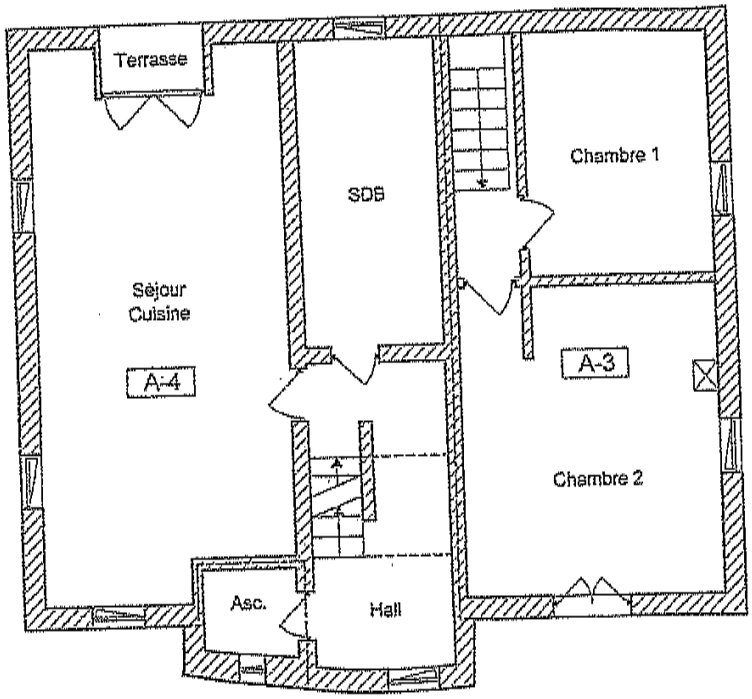
1/100

Plan III

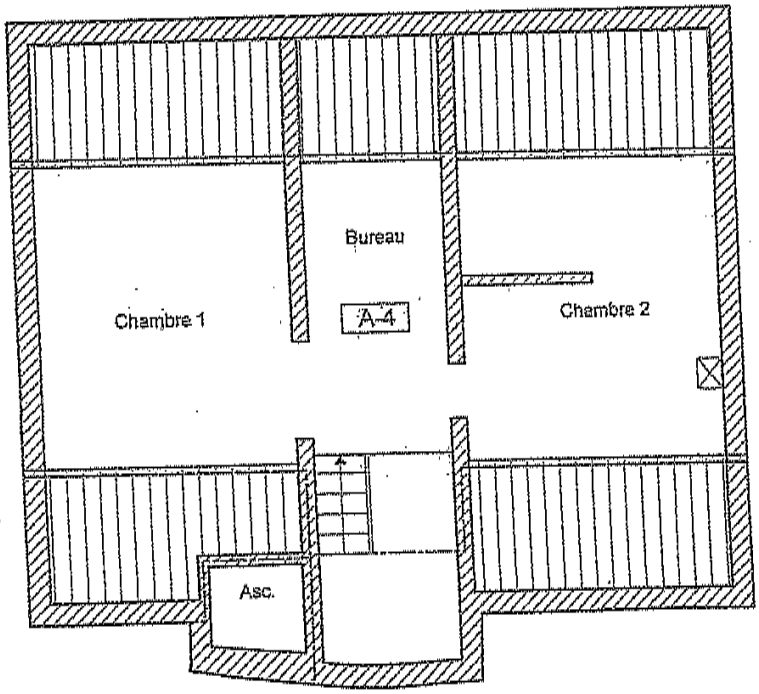


tage
1/100

Plan IV.



n toiture
1/100

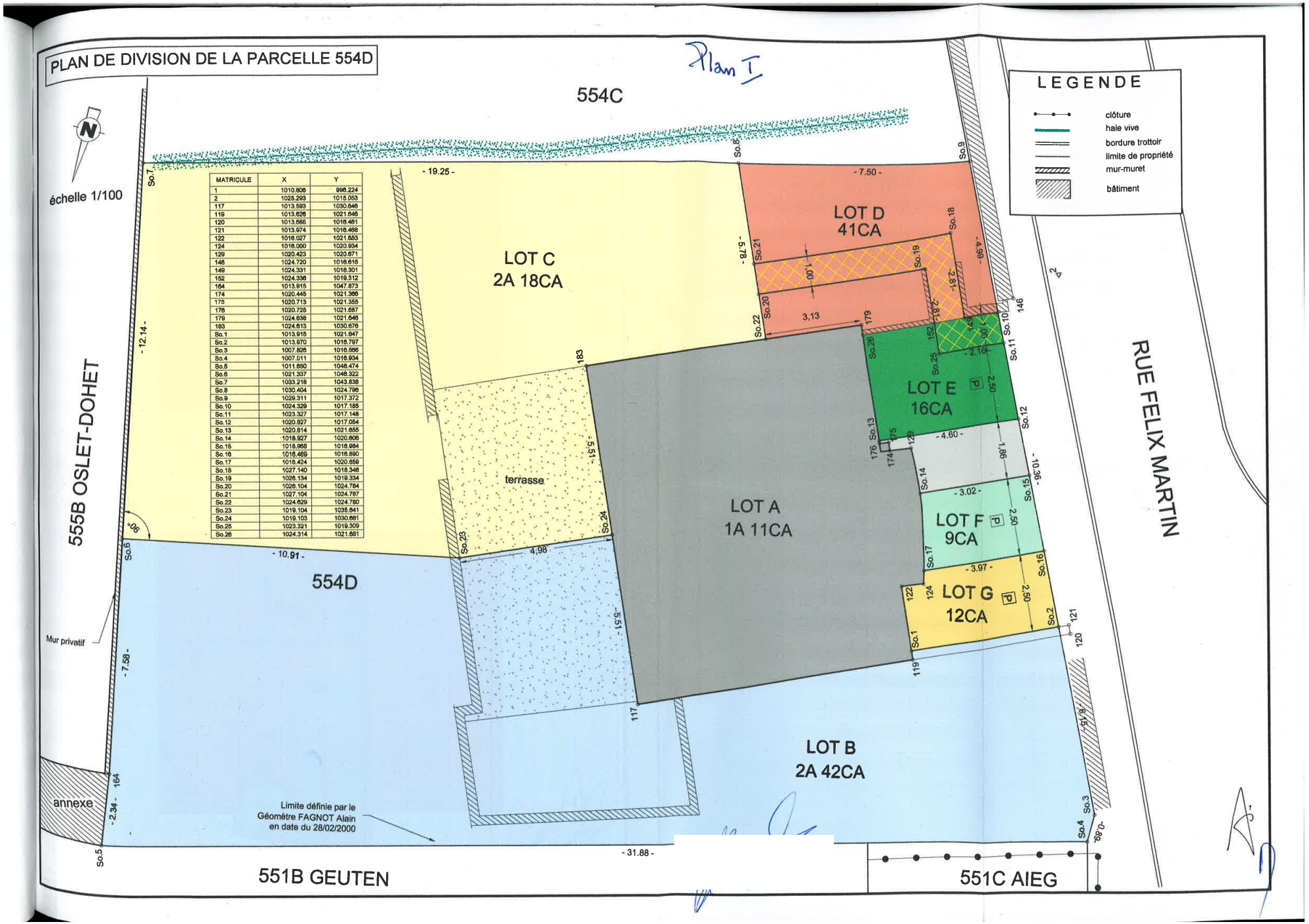


Frais 2014-2015 ACP SARAH (Flawinne)

Journal des sorties

(Factures, bordereaux d'achat, note de crédit, document d'importance)

Numéros de Pièces	Dates Factures		Noms des Etablissements - Fournisseurs	Descriptions	No Ref	No Extraits	Montants Factures	Charges Propriétaires	Charges Occupants	
1	01-févr-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic février	54	6	129,00	64,50	64,50	
4	01-mars-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic mars	81	6	129,00	64,50	64,50	
6	01-avr-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic avril	104	10	129,00	64,50	64,50	
8	01-mai-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic mai	138	12	129,00	64,50	64,50	
11	01-juin-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic juin	167	21	129,00	64,50	64,50	
13	01-juil-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic juillet	194	26	129,00	64,50	64,50	
14	01-août-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic Août	217	26+28+30	129,00	64,50	64,50	
15	01-sept-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic Septembre	250	30+34	129,00	64,50	64,50	
16	01-oct-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic octobre	279	34	129,00	64,50	64,50	
18	01-nov-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic Novembre	313	37	129,00	64,50	64,50	
19	01-déc-14	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic décembre	340	7	129,00	64,50	64,50	
21	01-janv-15	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic janvier	23	10	129,00	64,50	64,50	
23	01-févr-15	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic février	51		129,00	64,50	64,50	
24	01-mars-15	61300	Immo Topaze	Prestations Syndic Mars	85		129,00	64,50	64,50	1 806,00
2	05-févr-14	61045	Serrurerie Roba	Remplacement serrure	029	6	149,44	149,44	0,00	
3	05-févr-14	61045	SPRL Boomerang	Clés	000	6	51,50	51,50	0,00	200,94
5	25-mars-14	61073	Lemv'toitures	Nettoyage + réparations urgentes	107	6	278,78	278,78	0,00	
9	03-juin-14	61073	Lemv'toitures	Réparations urgentes	118	14+16+18+23	1 372,70	1 372,70	0,00	1 651,48
7	26-mars-14	61611	Le 500	Assemblée générale	81	9	12,00	12,00	0,00	12,00
10	12-mai-14	6140	AGInsurance	Assurance incendie	15388	13	283,35	283,35	0,00	
12	12-août-14	6140	AGInsurance	Assurance incendie	78343	34	283,35	283,35	0,00	
17	12-nov-14	6140	AGInsurance	Assurance incendie	45960	33	283,35	283,35	0,00	
22	12-févr-15	6140	AGInsurance	Assurance incendie	01985	14	283,35	283,35	0,00	1 133,40
20	31-déc-14	61039	Vidange Bolton	Vidange fosse septique	1850	4	151,25		151,25	151,25
							4 955,07			4955,07
				Montant(s) privatif(s)						
							0,00			
				Montant(s) payé(s) par le Fond de Réserve						
							0,00			

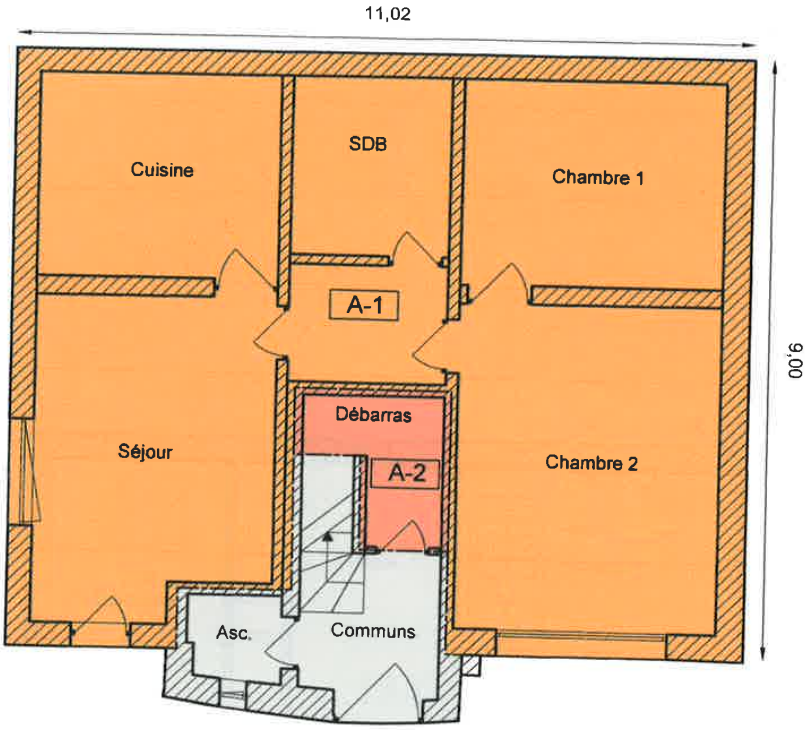


MATRICULE	X	Y
1	1010.806	996.224
2	1025.293	1015.053
117	1013.593	1030.646
119	1013.626	1021.646
120	1013.685	1016.461
121	1013.974	1016.468
122	1016.027	1021.653
124	1016.000	1020.934
129	1020.423	1020.671
148	1024.720	1016.615
149	1024.331	1018.301
152	1024.336	1019.312
164	1013.915	1047.873
174	1020.445	1021.366
175	1020.713	1021.355
176	1020.725	1021.657
179	1024.638	1021.646
183	1024.613	1030.676
So.1	1013.915	1021.647
So.2	1013.970	1016.797
So.3	1007.826	1016.566
So.4	1007.011	1016.934
So.5	1011.650	1048.474
So.6	1021.337	1046.322
So.7	1033.218	1043.838
So.8	1030.404	1024.796
So.9	1029.311	1017.372
So.10	1024.329	1017.185
So.11	1023.327	1017.148
So.12	1020.827	1017.054
So.13	1020.814	1021.655
So.14	1018.927	1020.606
So.15	1018.968	1016.984
So.16	1016.469	1016.890
So.17	1016.424	1020.859
So.18	1027.140	1018.346
So.19	1026.134	1019.334
So.20	1026.104	1024.784
So.21	1027.104	1024.787
So.22	1024.629	1024.780
So.23	1019.104	1035.641
So.24	1019.103	1030.661
So.25	1023.321	1019.309
So.26	1024.314	1021.651

Plan II

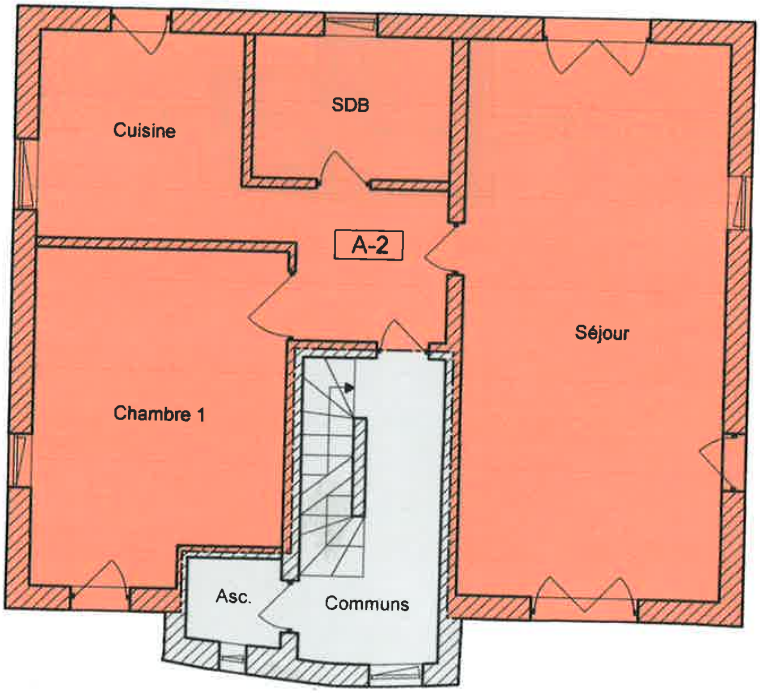
Rez-de-Chaussée

échelle 1/100



1er étage

échelle 1/100

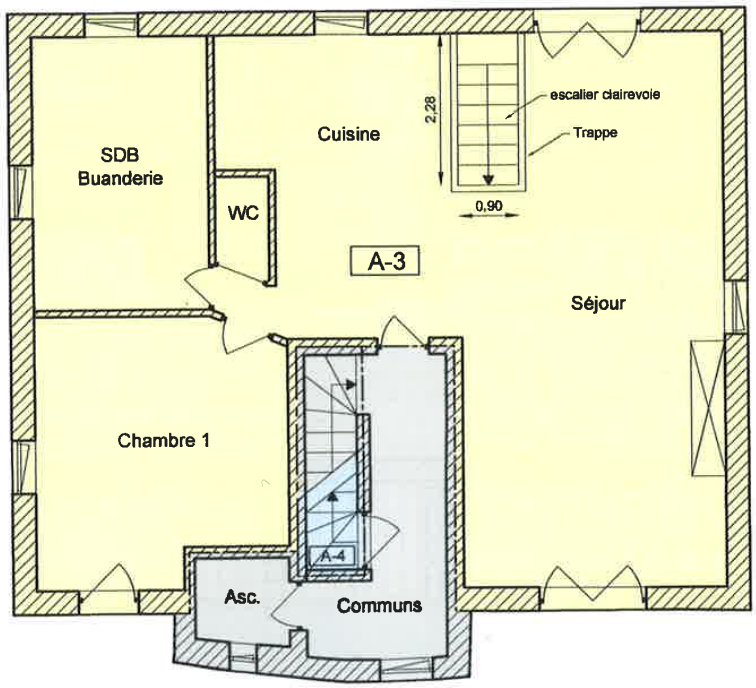


Remarques: Les dimensions résultent d'opérations de mesurages réalisés en cours de chantier (parement extérieur et aménagement interieur inachevés).

2ème étage

échelle 1/100

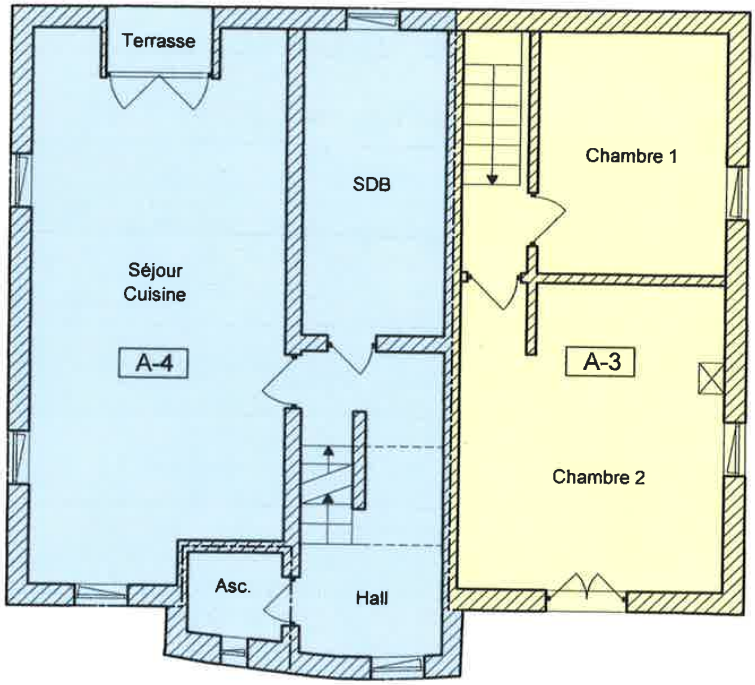
Plan III



Plan IV.

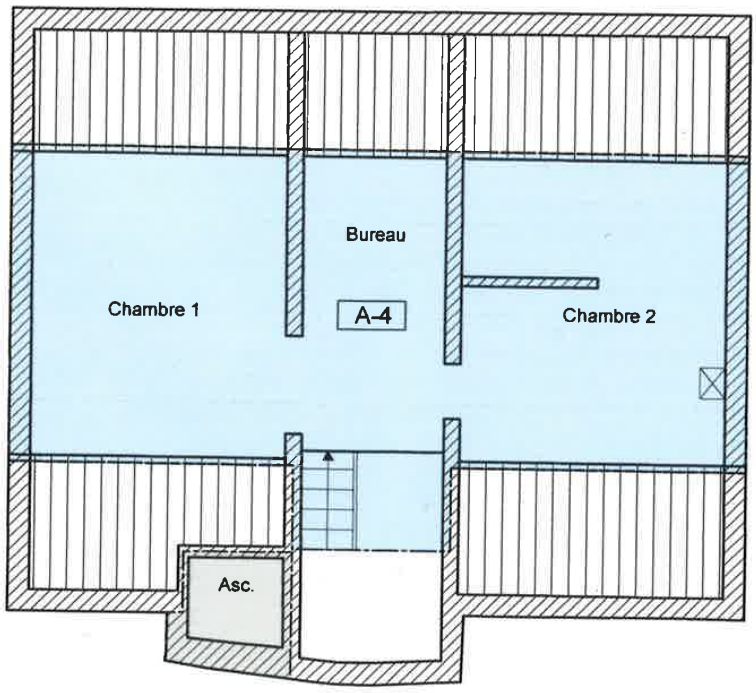
3ème étage

échelle 1/100



Etage en toiture

échelle 1/100



Enregistré à Namur 1

Le quatorze mai deux mille sept

Vol.: 6/196 Fol.: 76 Case: 9 sept Feuille(s) sans renvoi(s)

Reçu la somme de vingt-cinq EUROS (25 EUR.)

L'Inspecteur Principal ai

M. COSSE

IMMOKREMAN
Chaussée de Liège 34
5100 JAMBES
Tel : 081/46.06.24 | Fax : 081/46.00.87
Email : syndic@immokreman.be
Num. IPI : 504.433
Num. BCE : 0894.336.634
Num. Assurance : 730.404.407

Date édition : 20/07/2023

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 9101 - ACP SARAH
Numéro BCE : **0893.397.021**
Exercice : du 01/04/2022 au 31/03/2023
Lot concerné : APPARTEMENT - A3

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 50%)	**1 560.39**	321 / 1000.00	162 / 365	**222.31**	**111.16**
61302 - HONORAIRES ARCHITECTES/INGÉNIEURS	**0.00**	321 / 1000.00	162 / 365	**0.00**	**0.00**
6140 - ASSURANCE INCENDIE	**831.07**	321 / 1000.00	162 / 365	**118.40**	**0.00**
6160012 - FRAIS BUREAU PROPRIETAIRES	**29.40**	321 / 1000.00	162 / 365	**4.19**	**0.00**
61601 - FRAIS ADMINISTRATIFS PROPRIETAIRES	**242.50**	321 / 1000.00	162 / 365	**34.55**	**0.00**
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	**101.45**	321 / 1000.00	162 / 365	**14.45**	**0.00**
643 - FRAIS PRIVATIFS					
	0.00			**0.00**	**0.00**
TOTAL	**2 764.81**			**393.90**	**111.16**

IMMOKREMAN
Chaussée de Liège 34
5100 JAMBES
Tel : 081/46.06.24 | Fax : 081/46.00.87
Email : syndic@immokreman.be
Num. IPI : 504.433
Num. BCE : 0894.336.634
Num. Assurance : 730.404.407

Date édition : 20/07/2023

Copropriété : 9101 - ACP SARAH
Numéro BCE : **0893.397.021**
Période : du 01/04/2022 au 31/03/2023
Lot concerné : APPARTEMENT - A3
Occupation : du 21/10/2022 au 31/03/2023

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Avances / Appels de fonds			
Syndic (P) (11/2022); Syndic (P) (12/2022); Syndic (P) (01/2023); Syndic (P) (02/2023);	09/02/2023		535.00
Syndic (P) (03/2023);	10/03/2023		133.75
Autres Mouvements			
TFT FONDS ROULEMENT APP A4 - VENTE I	21/10/2022	1 392.23	
Répartition charges exercice 2022-2023	31/03/2023	393.90	
Totaux :-		**1 786.13**	**668.75**
SOLDE (€) :-			**1 117.38**

Veuillez virer votre solde débiteur de **1117.38 €** dans les meilleurs délais sur le compte de la copropriété :

GKCCBEBB BE30 0689 4232 4311

avec pour mention votre référence client : **+++944/3555/06576+++**

SRL IMMO KREMAN
CHAUSSÉE DE LIÈGE, 34
5100 JAMBES
TÉL. 003281460624
syndic@immokreman.be
Num. IPI : 504433

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : **10/04/2024**

IMMEUBLE : **0061 - ACP SARAH (0893.397.021)**
RUE FÉLIX MARTIN , 1
5020 FLAWINNE

PÉRIODE : du 01/04/2023 au 31/03/2024

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : A3 APPARTEMENT *(Prorata : 366 / 366 jours)*				
0001 - Charges communes	**321 / 1000**	**7 465,88**	**2 115,26**	**281.28**
61066 - Travaux divers	321 / 1000	2 686,52	862,38	0,00
61300 - Honoraires syndics	321 / 1000	1 752,18	281,19	281,28
61301 - Honoraires avocats	321 / 1000	1 754,50	563,19	0,00
6140 - Assurance incendie	321 / 1000	918,28	294,77	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	321 / 1000	354,40	113,73	0,00
Total Lot A3		**7 465,88**	**2 115,26**	**281,28**
Totaux généraux		**7 465,88**	**2 115,26**	**281,28**

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		7 465,88	2 115,26	281,28
Charges privatives		150,00	0,00	0,00
Totaux généraux		**7 615,88**	**2 115,26**	**281,28**
			Part totale	**2 396,54**

Votre situation de compte au 31/03/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/04/2023	AN	OD de reprise comptable	1 117,38	0,00
25/04/2023	FIN	Votre paiement	0,00	133,75
04/05/2023	FIN	Votre paiement	0,00	133,75
05/06/2023	FIN	Votre paiement	0,00	133,75
26/06/2023	FIN	Votre paiement	0,00	1 150,30
04/07/2023	FIN	Votre paiement	0,00	133,75
04/08/2023	FIN	Votre paiement	0,00	133,75
04/09/2023	FIN	Votre paiement	0,00	53,50
19/09/2023	FIN	Votre remboursement	169,02	0,00
04/10/2023	FIN	Votre paiement	0,00	80,25
06/11/2023	FIN	Votre paiement	0,00	80,25
04/12/2023	FIN	Votre paiement	0,00	80,25
04/01/2024	FIN	Votre paiement	0,00	80,25
05/02/2024	FIN	Votre paiement	0,00	80,25
04/03/2024	FIN	Votre paiement	0,00	80,25
31/03/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	2 396,54	0,00
		Totaux	**3 682,94**	**2 354,05**
		Solde débiteur au 31/03/2024		**1 328,89**

Veuillez virer votre solde débiteur de **1 328,89 €** avant le 20/04/2024 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE30068942324311** avec pour mention votre référence client +++944/3555/06576+++

SRL IMMO KREMAN
CHAUSSÉE DE LIÈGE, 34
5100 JAMBES
TÉL. 003281460624
syndic@immokreman.be
Num. IPI : 504433

LISTE DES DÉPENSES
DU 01/04/2023 AU 31/03/2024

FAIT LE : **10/04/2024**

IMMEUBLE : **0061 - ACP SARAH (0893.397.021)**
RUE FÉLIX MARTIN , 1
5020 FLAWINNE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Charges communes				**7 465,88**	**6 589,85**	**876,15**
Nature : 0005 - Assurance incendie				**918,28**	**918,28**	**0,00**
01/04/2023	Assurance incendie du 01-04-2023 au 31-03-2024	LUC FOURRIER ASSURANCES	SARA-23-24-0001	918,28	918,28	0,00
Nature : 0009 - Honoraires Syndic				**1 752,18**	**876,15**	**876,15**
24/04/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0003	145,13	72,57	72,57
24/05/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0004	145,13	72,57	72,57
24/06/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0005	145,13	72,57	72,57
24/07/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0008	145,13	72,57	72,57
24/08/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0009	145,13	72,57	72,57
24/09/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0010	145,13	72,57	72,57
24/10/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0012	145,13	72,57	72,57
24/11/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0013	145,13	72,57	72,57
24/12/2023	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0014	145,13	72,57	72,57
24/01/2024	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0015	148,67	74,34	74,34
24/02/2024	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0016	148,67	74,34	74,34
24/03/2024	Honoraires Conventionnels Syndic Kreman (Honoraires Conventionnels ...	SRL SYNDIC KREMAN	SARA-23-24-0017	148,67	74,34	74,34
Nature : 0015 - Travaux propriétaires				**2 686,52**	**2 686,52**	**0,00**
02/07/2023	Placement des bavettes en zinc et réparation des zincs troués	LUFFIN EDDY	SARA-23-24-0007	2 517,50	2 517,50	0,00
21/08/2023	Remboursement de l'achat des luminaires pour les communs	PROPRIÉTAIRE AIDANT	SARA-23-24-0006	169,02	169,02	0,00
Nature : 0016 - Frais bancaires				**354,40**	**354,40**	**0,00**
06/04/2023	FRAIS BANCAIRES	-	-	3,86	3,86	0,00
06/04/2023	FRAIS BANCAIRES	-	-	4,84	4,84	0,00
05/05/2023	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
05/05/2023	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
06/06/2023	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
06/06/2023	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
27/06/2023	Frais bancaires administratif	-	-	250,00	250,00	0,00
06/07/2023	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
06/07/2023	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
04/08/2023	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
04/08/2023	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
06/09/2023	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
06/09/2023	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
05/10/2023	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
05/10/2023	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
07/11/2023	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
07/11/2023	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
06/12/2023	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
06/12/2023	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
05/01/2024	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
05/01/2024	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
06/02/2024	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
06/02/2024	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
06/03/2024	Frais bancaires	-	-	3,86	3,86	0,00
06/03/2024	Frais bancaires	-	-	4,84	4,84	0,00
Nature : 0021 - Frais avocat				**1 754,50**	**1 754,50**	**0,00**
13/09/2023	Appel de fonds du 13 septembre 2023	BOPLAW	SARA-23-24-0011	363,00	363,00	0,00
15/03/2024	Frais dossier klinkert	BOPLAW	SARA-23-24-0019	484,00	484,00	0,00
15/03/2024	Appel de fonds du 15-03-2024	BOPLAW	SARA-23-24-0018	907,50	907,50	0,00
			Totaux généraux immeuble :	**7 465,88**	**6 589,85**	**876,15**

syndic yourself

Association des copropriétaires
Numéro BCE BE0893 397 021

ACP SARAH
rue Felix Martin 1
5020 Flawinne

Date du décompte **05/10/2026**
Décompte de l'exercice du **01/04/2024** au **31/03/2025**

Yohan Krier & Camille Belliere

Type	Frais locataire	Frais propriétaire	Total	Clé	Quotités	TVA
App. A3						
614044 entretien bâtiment	✓	✗	- 181,50 €	321 / 1000	- 58,26 €	- 0 €
Assurance incendie 6140	✗	✓	- 960,16 €	321 / 1000	- 308,21 €	- 0 €
Frais bancaires (compte de paiement)	✗	✓	- 378,68 €	321 / 1000	- 121,56 €	- 0 €
Frais d'administration et de gestion 616	✗	✓	- 39,99 €	321 / 1000	- 12,84 €	- 0 €
Frais de procédure 61631	✗	✓	- 109,00 €	321 / 1000	- 34,99 €	- 0 €
Frais divers 642	✗	✓	- 29,19 €	321 / 1000	- 9,37 €	- 0 €
Honoraires expert 61303	✗	✓	- 5 880,60 €	321 / 1000	- 1 887,67 €	- 0 €
Licence Syndic4you 61603	✓	✗	- 759,01 €	321 / 1000	- 243,64 €	- 0 €
Rémunération du syndic 6160	✗	✓	- 982,47 €	321 / 1000	- 315,37 €	- 0 €
	- 301,90 €	**- 2 690,01 €**			**- 2 991,91 €**	**0 €**

Paiements

Date	Libellé	Débit	Crédit		
31/03/2024	2024 - Régularisation	- 1 328,89 €			
04/04/2024	944/3555/06576		80,25 €		
06/05/2024	944/3555/06576		80,25 €		
04/06/2024	944/3555/06576		80,25 €		
05/07/2024	944/3555/06576		80,25 €		
06/08/2024	944/3555/06576		80,25 €		
05/09/2024	944/3555/06576		80,25 €		
09/10/2024	944/3555/06576		80,25 €		
05/11/2024			80,25 €		
05/12/2024			80,25 €		
07/01/2025			80,25 €		
05/02/2025	Charges mensuelles février		80,25 €		
15/02/2025	Décompte personnel 2023/2024		1 328,89 €		
18/02/2025	Appel de fonds - Wilmotte Architecte		1 732,31 €		
05/03/2025			80,25 €		
Total		**- 1 328,89 €**	**4 024,20 €**	**2 695,31 €**	
				Total fournisseurs	**- 2 991,91 €**
				Total paiements	**2 695,31 €**

Total fonds de roulement	0 €
Total fonds de réserve	0 €
Total	- 296,60 €

Décompte individuel de la copropriété ACP SARAH pour

Exercice clôturé

Merci de régler à la copropriété le solde de **296.6 €** sur le compte **BE30 0689 4232 4311** endéans les 15 jours.

Association des copropriétaires
Numéro BCE BE0893 397 021

ACP SARAH
rue Felix Martin 1
5020 Flawinne

Date du décompte **05/10/2026**
Décompte de l'exercice du **01/04/2025** au **31/03/2026**

Yohan Krier & Camille Belliere

Type	Frais locataire	Frais propriétaire	Total	Clé	Quotités	TVA
App. A3						
Assurance incendie 6140	✗	✓	- 3 388,77 €	321 / 1000	- 1 087,80 €	- 0 €
Frais bancaires (compte de paiement)	✗	✓	- 299,44 €	321 / 1000	- 96,12 €	- 0 €
Frais d'administration et de gestion 616	✗	✓	- 2,00 €	321 / 1000	- 0,64 €	- 0 €
Frais divers 642	✗	✓	- 59,82 €	321 / 1000	- 19,20 €	- 0 €
Honoraires expert 61303	✗	✓	- 727,51 €	321 / 1000	- 233,53 €	- 0 €
Licence Syndic4you 61603	✗	✓	- 566,75 €	321 / 1000	- 181,93 €	- 0 €
Nettoyage immeuble 61050	✓	✗	- 60,00 €	321 / 1000	- 19,26 €	- 0 €
	- 19,26 €	**- 1 619,22 €**			**- 1 638,48 €**	**0 €**

Paiements

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/04/2025	2025 - Régularisation '	- 296,60 €	

07/04/2025	Charges mensuelles avril		80,25 €	
06/05/2025	Charges mensuelles mai		80,25 €	
05/06/2025	Charges mensuelles juin		80,25 €	
13/06/2025	Decompte annuel exercice 2024/2025		296,60 €	
07/07/2025	Charges mensuelles juillet		80,25 €	
05/08/2025	Charges mensuelles aout		80,25 €	
05/09/2025	Charges mensuelles septembre		80,25 €	
07/10/2025	Charges mensuelles octobre		80,25 €	
05/11/2025	Charges mensuelles novembre		80,25 €	
05/12/2025	Charges mensuelles décembre		80,25 €	
06/01/2026	Charges mensuelles janvier		80,25 €	
05/02/2026	Charges mensuelles février		80,25 €	
05/03/2026	Charges mensuelles mars		80,25 €	
20/03/2026	Toiture Luffin		13 780,53 €	
Total		**- 296,60 €**	**15 040,13 €**	**14 743,53 €**

Fonds de reserve

Date	Libellé	Débit	Crédit	
14/07/2025	App. A3 - Toiture Luffin	- 13 780,53 €		
Total		**- 13 780,53 €**		**- 13 780,53 €**

Total fournisseurs	- 1 638,48 €
Total paiements	14 743,53 €
Total fonds de roulement	0 €
Total fonds de réserve	- 13 780,53 €
Total	- 675,48 €

Décompte individuel de la copropriété ACP SARAH pour

Exercice clôturé

Merci de régler à la copropriété le solde de **675.48 €** sur le compte **BE30 0689 4232 4311** endéans les 15 jours.

Association des CoPropriétaires de la Résidence

« SARAH »

Rue Félix Martin n° 1 – 5020 FLAWINNE

========= BCE n° 0893.397.021 =========

SYNDIC KREMAN Gestion des copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2022

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

Il y a *679*/1.000ème de quotités et ***plus de la moitié*** (2/3) 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.

Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse électronique : syndic@immokreman.be

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée

Président, secrétaire & scrutateur

VOTE N° 1 (majorité absolue)

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), après comptage des quotités et vote à mains levées tels qu'utilisés pour tous les votes de la présente, l'élection du bureau d'assemblée comme suit :

en tant que président

en tant que secrétaire

en tant qu'assesseur.

La présente est convoquée et tenue suivant les normes en vigueur COVID-19 ou les reports en découlant.

2. Comptes

2.1 Approbation de la tenue des comptes de l'exercice du **01/04/2020 au 31/03/2021 ET du 01/04/2021 au 31/03/2022**– Rapport du vérificateur aux comptes – Situation des débiteurs – Les questions comptables ou de décomptes doivent être abordés antérieurement sur rendez-vous avec le syndic

VOTE N° 2 (majorité absolue)

Le vérificateur aux comptes, Mr n'a pas de remarques à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :

⇨ ***Rapport ci-joint ;***

Le vérificateur aux comptes informe les copropriétaires que toutes les factures concernent bien les besoins de la copropriété tout comme les extraits de comptes qui reprennent des mouvements qui correspondent à l'encodage effectué et enfin que la répartition des charges et les clés de répartition reprises dans le règlement de copropriété sont bien établies.

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON : /– ABS : /), le bilan et les comptes arrêtés au 31/03/2022.

Il y a un propriétaires débiteurs récurrent 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.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic

3.1 Sinistres à déclarer, en cours ou clôturés

⇨ *A déclarer pour autant que cela en vaille la peine : des soucis de toitures et plus particulièrement de corniche & descente d'eau à réparer à l'avant ET à l'arrière, le tout créant des dommages dans les appartements du 1er et 2ième étage. Pour l'instant, il n'y a pas de dégât au 3ième étage.*

3.2 Action en justice et/ou contentieux – Ratification par l'assemblée des procédures

VOTE N° 3 (majorité absolue)

A ce jour et à la connaissance du syndic, il n'y a pas de procédure en cours.

4. Décharge et quitus à donner

4.1 Au vérificateur/commissaire aux comptes

VOTE N° 4 (majorité absolue)

***L'assemblée** vote et donne décharge, à la majorité requise (NON : / – ABS : /), au vérificateur Mr pour les années écoulées.*

4.2 Au syndic pour l'exercice écoulé – Immo Kreman srl

VOTE N° 5 (majorité absolue)

***L'assemblée** vote et donne quitus, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), au syndic Immo Kreman srl (gérant pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé.*

5. Elections – Mandats

5.1 Appel aux candidats et élection du ou des vérificateur(s) aux comptes

VOTE N° 6 (majorité absolue)

***L'assemblée** vote et élit, à la majorité requise (NON : / – ABS : /), en tant que vérificatrice aux comptes pour une année.*
Il(s) se présentera(ont) au moins une fois durant l'exercice pour le contrôle des comptes et au moins une fois avant l'assemblée. Ils auront la possibilité de réaliser un contrôle via l'accès à la plateforme MY SYNDIC.
Le Syndic précise que tout un chacun est le bienvenu à son bureau sur rendez-vous pour un contrôle quelconque.

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

6.1 Mandat à donner à un notaire (impératif si modification) OU à un bureau de juriste (simple adaptation) aux fins de mettre les statuts en concordance avec le Code civil – Planification – Financement

VOTE N° 7 (majorité 4/5)

***L'assemblée** vote, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de prier le syndic de demander des offres auprès d'un notaire et d'un bureau de juriste afin d'en rediscuter lors d'une prochaine assemblée.*

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

7.1 Rapport de conformité de l'installation électrique – Mandat ponctuel et précis au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 8 (majorité 2/3)

Jusqu'à ce jour, tous les appels de fonds n'ont pas été honoré par tous les propriétaires.
Cependant, il y a les fonds nécessaires pour réaliser le rapport de conformité de l'installation électrique.

***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de passer maintenant à l'action en commandant ce rapport de conformité auprès d'un organisme agréé et de commander un électricien afin de mettre l'installation en conformité. Il ne s'agit pas de gros travaux.*

7.2 Suivi des travaux d'égouttage – Mandat ponctuel et précis au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 9 (majorité 2/3)

Jusqu'à ce jour, tous les appels de fonds n'ont pas été honoré par tous les propriétaires. Cependant, il y a les fonds nécessaires pour réaliser les travaux d'égouttage.

***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de reporter ce point. De prier Mr l d'être attentif en cas de soucis et informer Mme d'utiliser normalement les canalisations.*

7.3 Suivi de l'état des lieux du bâtiment et régularisation urbanistique à réaliser – Mandat ponctuel et précis au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 10 (majorité 2/3)

L'assemblée générale du 8 février 2022 avait décidé ceci :

7.5 Etat des lieux du bâtiment et régularisation urbanistique à réaliser : le syndic propose à l'Assemblée de missionner, de mandater un architecte (ou autre à proposer) – Discussion – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 17 (majorité absolue)

Des travaux ont été effectués sans la demande de permis auprès de la ville. La copropriété est donc en infraction.
Afin d'y remédier le syndic à demander un devis auprès d'un architecte. Le devis de l'architecte est de 5.000 €. Un premier appel de fonds de 3.000 € a déjà été réaliser afin de couvrir ses frais.
***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de ratifier et de mandater l'architecte afin de réaliser sa mission telle que reprise en copie ci-jointe.*
***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de prier les copropriétaires de payer l'appel de fonds déjà réalisé de 3.000 € et de prier le syndic de réaliser un nouvel appel de fonds de 2.000 € qui sera à payer pour le 30/04/2022.*

Jusqu'à ce jour, tous les appels de fonds n'ont pas été honoré par tous les propriétaires. Cependant, il y a actuellement les fonds nécessaires pour réaliser les travaux auprès de .

***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de prier le syndic de maintenant commander l'architecte pour régulariser ces soucis car maintenant il y a enfin de la trésorerie de disponible.*
Pour rappel, ne doit pas participer à ces frais tel que repris dans son acte d'achat.

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

8.1 Néant.

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

VOTE N° 11 (majorité 2/3)

Il y a des soucis en toitures (vérification générale + jonction entre toitures, corniches, descentes d'eau pluviale et les rives de toits) et ce autant à l'avant qu'à l'arrière.

***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de prier le syndic de réaliser des travaux conservatoires et en cas de budgets plus élevés que 2.500 € + TVA, de faire réaliser des devis pour en décider par la suite via une assemblée écrite ou en présentielle.*
***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de financer ces travaux par le biais d'un appel de fonds ponctuel.*

10. Fonds de Réserve

10.1 Situation et appel de fonds de réserve – Ratification d'une éventuelle utilisation

VOTE N° 12 (majorité absolue)

- ⇨ ***Le montant du fond de réserve est actuellement de +/- 300 €***
- ⇨ ***Précédemment, l'appel annuel étaient de 300 €***

La présente Assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 300 €/an (trois cents euros) à partir du 1er avril 2022 et ce pendant une durée illimitée en tous les cas jusqu'à une prochaine assemblée générale pour en décider autrement et ce en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.

11. 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.

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

- ⇨ ***Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse mail principale : syndic@immokreman.be***

La séance est levée à ***17h55,*** 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, Le Président,

Feuille de présence

Assemblée générale du 28/06/2022

ACP SARAH (N. Entr. : 0893.397.021) Rue Félix Martin n° 1 5020 FLAWINNE 01/04/2021 - 31/03/2022

IMMOKREMAN

Chaussée de Liège 34 5100 Jambes Tél. : 081/46.06.24 / Fax : 081/46.00.87 Numéro BCE : 0894.336.634 Numéro assurance : 730.404.407

Assemblée générale du 28/06/2022
ACP SARAH (N. Entr. : 0893.397.021) Rue Félix Martin n° 1 5020 FLAWINNE

Copropriétaire	Quotités	Signature	
	261.000	Présent	Procuration
	321.000		Procuration
	418.000		Procuration
Totaux :	**1000.000**	**3**	

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,

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

En notre qualité de vérificateur aux comptes, nous avons 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 **01/04/2021 au 31/03/2022.**

La tenue de la comptabilité incombe au Syndic alors que notre fonction est de contrôler et d'évaluer cette dernière. Compte tenu des examens effectués (complet ou par sondages), 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 :

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 31/03/2022 de **9.896,83** EUR sur le compte épargne (fonds de réserve)
- un solde au 31/03/2022 de **3.241,11** EUR sur le compte vue (fonds de roulement)
- un solde au 31/03/2022 de factures Fournisseurs encore à payer de **2.584,27** EUR
- un solde au 31/03/2022 des propriétaires à payer de **10.480,33** EUR

Namur, Le 28 juin 2022

Vérificateur aux comptes désigné par l'AGE du 8 février 2022

Association des Copropriétaires de la Résidence

« SARAH »

Rue Félix Martin n° 1 – 5020 FLAWINNE

========= BCE n° 0893.397.021 =========

SYNDIC KREMAN Gestion des copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE CONSTITUTIVE DU 8 FEVRIER 2022

Présents & représentés :
Il y a *1.000*/1.000ème de quotités et *plus de la moitié* (3/3) 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

Nomination du bureau : président de séance (copropriétaire => Art.577-6 § 5), secrétaire (Art. 577-6 § 10) et de scrutateur (facultatif selon acte de base) – Validité de l'assemblée, vérification des présences, des procurations et des droits de vote – Mode de vote – Préambules – Ouverture de la séance – Décisions

VOTE N° 1 (majorité absolue)

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), après comptage des quotités à mains levées tels qu'utilisés pour tous les votes de la présente, l'élection du bureau d'assemblée comme suit :

en tant que président, [redacted] en tant que secrétaire, Mme [redacted] en tant qu'assesseurs.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de voter à main levée lors de cette assemblée en respectant bien entendu l'article 577-6 § 10 à ce sujet.

Ouverture de l'assemblée. Le récit et les décisions de la présente sont inscrits sous les points respectifs de l'ordre du jour et ce en police de caractère « gras » et « italique ».

Le présent PV est affiché sur grand écran TV afin de permettre aux copropriétaires d'émettre les remarques et modifications en séance et par la même occasion de relire le PV au fur et à mesure.

2. Elections – Mandats

2.1 Appel aux candidats et élection d'un (collège de) vérificateur(s) aux comptes (art.577-8/2) – fixation des modalités, assurance, compétences et missions OU mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir un vérificateur aux comptes professionnel – Tous deux devront avoir établi le rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Décisions ;

VOTE N° 2 (majorité absolue)

L'assemblée vote et élit, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), Mr [redacted] en tant que vérificateurs aux comptes pour une année.
Ils se présenteront au moins une fois durant l'exercice pour le contrôle des comptes et au moins une fois avant l'assemblée.
Fixation des compétences et obligations à inscrire dans le règlement d'ordre intérieur.
Attention, si le vérificateur aux comptes n'est pas un copropriétaire, il devra alors faire partie de la commission des normes comptables.
Le Syndic précise que tout un chacun est le bienvenu à son bureau sur rendez-vous pour un contrôle quelconque.

2.2 Du syndic pour 3 année(s) d'AG en AG, Immo Kreman sprl (gérants Mr & Mme [redacted]) (art.577-8, §1er) – Missions (Art.577-8. § 4) – Mandat à donner au président de séance ou à un copropriétaire afin de signer le contrat du syndic – Décisions ;

VOTE N° 3 (majorité absolue)

L'assemblée vote et élit, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), pour 3 ans d'AGO en AGO, le syndic actuel Immo Kreman sprl et mandate afin de signer le contrat mis à jour du syndic dans les mêmes conditions.

3. Comptes

3.1 Information sur la situation de reprise des comptes auprès du syndic précédent et exposé sur les démarches futures (Dettes de copropriétaires, fonds de réserve, fonds de roulement…) ;

La comptabilité et toutes les opérations commenceront au 1er janvier pour se terminer au 31 décembre.

Le précédent syndic n'aurait pas rendu de décompte ou de bilan quelconque.

Un appel de fond avait été effectué dans l'objectif de revoir les statuts et finalement, cet argent a servi pour autre chose.

3.2 Rapport du vérificateur aux comptes – Approbation de la comptabilité de l'exercice du **1er avril 2020** arrêté au **31 mars 2021** – Les questions comptables ou de décomptes doivent être abordés antérieurement sur rendez-vous avec le syndic (art.577-8, §4, 11°) – Décisions ;

VOTE N° 4 (majorité absolue)

Il n'y a pas eu de comptes ou de clôture de compte et encore moins de vérification aux comptes sous le mandat du précédent syndic et donc, l'assemblée vote et N'approuve PAS, à l'unanimité (NON : /– ABS : /), le bilan et les comptes arrêtés antérieurs au 31/12/2021.

3.3 Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes (Art.577-8. §4-18°) de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs (voir résumé sur le tableau Gestion & Immeuble ci-joint avec une simple indexation) soit de **5.000 €** – Le réajustement du fonds de roulement est impératif et ce d'autorité par le syndic afin que la trésorerie de la copropriété soit assurée – Décisions ;

VOTE N° 5 (majorité absolue)

L'assemblée vote et décide d'approuver, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de 5.000 € par an.

Les provisions mensuelles sont à verser à partir du 1er mars 2022 lors du nouvel exercice comptable.

A titre d'exemple de la composition du budget :

- ***2.400 € syndic (200 €/mois)***
- ***800 € assurance pour la prime alors que la franchise est multipliée par 5 soit 1.350 €***
- ***500 € sécurité incendie***
- ***500 € électricité des communs – fournitures – dépannages***
- ***500 € nettoyage – entretien***
- ***500 € entretien des zones vertes***
- ***1.500 € réserve et maintenance***

Après la clôture, le syndic communiquera un tableau des provisions trimestrielles à verser sur le compte à vue de la copropriété.

L'assemblée vote et décide d'approuver, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de créer un fonds de roulement de 3.000 € à verser pour le 31 mars 2022.

3.4 Situation des débiteurs éventuels avec et hors dossier(s) en justice ;

A ce jour, plusieurs propriétaires doivent encore de l'argent. Les appels de fonds n'ont pas été régler.

4. Rapport du conseil de copropriété et du syndic

4.1 Sinistres à déclarer, en cours ou clôturés – révision du contrat d'assurance incendie ;

805 € pour la 1ière prime sur un capital à la reconstruction de 707.000 € pour l'immeuble. La copropriété n'était plus assurée à la reprise du syndic. Le syndic a pu obtenir un contrat via le courtier FOURRIER en sachant que la franchise est multipliée par 5 soit une franchise de 1.350 € pour une durée de 3 ans.

5. Présentation et paramétrage par le syndic des **méthodes et règles à instaurer** pour le fonctionnement de la copropriété ;

5.1 Choix du système de fonctionnement d'envoi des charges établi par le syndic :

⇨ **SOIT** en charges réelles avec décomptes trimestriels + clôture et régularisation annuelle (chauffage & eau) + fonds de réserve et fonds de roulement éventuels ;

⇨ **SOIT** avec 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 ;

Avantages & inconvénients des 2 systèmes – Rôle des occupants (locataires) dans le paiement des charges – Décisions

VOTE N° 6 (majorité absolue)

Actuellement, la copropriété fonctionne avec un budget annuel avec des provisions mensuelles.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : /– ABS : /), de retenir la 2ième solution.

5.2 Répartition des honoraires du Syndic (100 % occupants ou propriétaire OU 50 % occupants et 50 % propriétaires) – explications – Priorité des textes – Décisions ;

VOTE N° 7 (majorité absolue)

L'assemblée vote, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), la répartition des honoraires du syndic de la manière suivante : 50 % occupants et 50 % propriétaires (jurisprudence de Mons 2004).

Le syndic précise que c'est le bail entre propriétaire-bailleur et locataire-preneur qui prévaut.

5.3 Clé(s) de répartition(s) particulière(s) éventuelle(s) mise en place ou à mettre en place selon décision d'assemblée ou statuts ;

Il y par exemple la clé de répartition particulière mentionnant que le rez ne participerait pas aux charges d'ascenseur.

Il y a des mécanismes de servitudes entre les lots (parcelles) pour du passage de mobilier et l'entretien.

L'acte de base et la loi prévalent.

5.4 Décision de mettre en place une méthode de frais administratifs de rappels privatifs à compter de la date du courrier imputable au défaillant débiteur : 1er rappel 7,50 € après 1 mois, 2ème rappel 12,50 € – 15 jours après, 3ème rappel 25,00 € – 15 jours après et avec mise en demeure enfin, 75,00 € – Justice de Paix, appel en conciliation et sans résultat, mise du contentieux auprès d'un bureau d'avocats ;

VOTE N° 8 (majorité absolue)

L'assemblée vote et accepte, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), la méthode de frais administratifs de rappel tel que définie ci-dessus dans ce point 5.4. Il est demandé une certaine souplesse en cas de vacances, de maladie.

5.1 Mise en place des corps de métiers et intervenants pour l'entretien et les réparations courantes de la résidence et à la bonne tenue du patrimoine commun (service de nettoyage, plombier, électricien, chauffagiste, calorimètres, contrats chaudières, extincteurs, ascenseur, …) – Mandat au syndic de pouvoir, en concertation avec le conseil de copropriété, souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat concernant les points suivants – Décision ;

VOTE N° 9 (majorité absolue)

Néant.
Actuellement le nettoyage est effectué par la femme de M. sans frais pour la copropriété.

6. **Dispositions à adopter** pour donner suite à l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010 (uniquement pour la première assemblée générale)

6.1 Mandat à donner à un notaire ou un bureau de juriste aux fins de mettre les statuts en concordance avec le Code civil, tels que modifiés – Règlement d'ordre intérieur à établir obligatoirement– Information sur les principales modifications apportées par la nouvelle loi du 18-06-2018 applicable au 01-01-2019 et suivants ;
L'assemblée vote, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de reporter ce point. Le syndic est prié de demander une offre auprès d'un bureau de juriste dans cet objectif..

6.2 Définition du montant minimum pour lequel un cahier des charges simplifié avec une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires – Conséquences et répercussions pour la copropriété : proposition du syndic : **3.500 €** – Décision ;

VOTE N° 10 (majorité 3/4)

L'assemblée vote et accepte, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), le montant minimum de 3.500 € HTVA (trois mille cinq cents euros HTVA) pour lequel un cahier des charges simplifié- sommaire avec une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires. Le syndic est prié de vérifier et d'appliquer également le montant noté dans l'acte de base concernant les travaux qu'il peut effectuer.

6.3 Désignation de la personne (bureau d'étude, architecte, ingénieur, …) qui sera en charge de l'élaboration du cahier des charges nécessaire et obligatoire pour les travaux d'un montant supérieur à **100.000 €** – Décision ;

VOTE N° 11 (majorité 3/4)

L'assemblée vote et définit, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), un montant de 100.000 € (cent mille euros) pour lequel un cahier des charges devra être élaboré par un bureau d'étude ou un architecte afin de demander des offres sur cette base MAIS ne désigne personne à ce jour et déterminera ce choix ponctuellement selon le type de travail à effectuer lors d'une assemblée à organiser à cet effet (consultant, expert, architecte, ingénieurs…).

6.4 Fixation définitive de la période de 15 jours pendant laquelle l'assemblée générale ordinaire doit être tenue et à transcrire dans le nouveau règlement général de copropriété – Proposition de maintenir la **2ème quinzaine** du mois de **juin** – Décision

VOTE N° 12 (majorité absolue)

L'assemblée vote et accepte, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de fixer la période annuelle pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire à la 2ième quinzaine de juin.

7. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic nécessitant un vote (art.577-6, § 3)

7.1 Ratification du financement et des travaux communs effectués par Mr (copropriétaire REZ et 1er ETAGE) afin de résoudre des soucis urgents de traitement contre l'humidité aux murs communs et fondations de l'immeuble + évacuation des encombrants et nettoyage des alentours – Décision

VOTE N° 13 (majorité absolue)

Des arrangements avaient été pris dans les mois précédents concernant des travaux pour la copropriété qui ont été organisés par Mr et les corps de métiers ont été payés directement mais n'ont pas terminé leurs travaux. Le devis n'avait pas été signé mais un acompte avait été versé et un commencement de travail avait été réalisé.

***L'assemblée** vote et donne décharge, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de ratifier le financement les travaux communs effectués par Monsieur d'un montant de +/- 2.000 € afin de résoudre des soucis urgents de traitement contre l'humidité aux murs communs et fondations de l'immeuble + évacuation des encombrants et nettoyage des alentours.*

7.2 Rapport de conformité ou non de l'installation électriques des parties communes tous les 25 ans – Mise en conformité – Décision

VOTE N° 14 (majorité absolue)

***L'assemblée** vote et donne décharge, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de commander un rapport de conformité auprès d'un organisme agréé qui sera soumis à un électricien afin qu'il remette un devis pour en discuter lors d'une prochaine assemblée.*

7.3 Rapport de conformité suivant l'analyse de risque de l'ascenseur (tous les 15 ans depuis la précédente analyse effectuée) – Décision

VOTE N° 15 (majorité absolue)

Actuellement l'ascenseur n'est pas utilisable. C'est davantage un mont-charge et il avait déjà fonctionné.
***L'assemblée** vote et donne, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de condamner l'ascenseur pour l'instant.*

7.4 Réalisation des travaux d'égouttages communs URGENT – Discussion – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 16 (majorité absolue)

Le devis de la société CZAGWORKS s'élève à un montant de 10.285 € TVAC afin de raccorder en direct vers l'égout publique, la colonne de décharge commue située au rez-gauche en la faisant passer dans le sol et sous le parking du rez.
***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de faire réaliser un travail provisoire sur les conseils de la firme BOTTON (déboucheur-vidangeur) en remplaçant les tuyaux principaux avec les coudes et regards pour un budget inférieur à 1.000 € et de reporter ces travaux lourds de terrassements et de raccordement à l'égout publique.*
***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de financer ces travaux via un appel de fonds exceptionnel à payer pour le 1er mars 2022 et donne mandat au syndic afin de faire réaliser ces travaux.*

7.5 Etat des lieux du bâtiment et régularisation urbanistique à réaliser : le syndic propose à l'Assemblée de missionner, de mandater un architecte (ou autre à proposer) – Discussion – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 17(majorité absolue)

Des travaux ont été effectués sans la demande de permis auprès de la ville. La copropriété est donc en infraction.
Afin d'y remédier le syndic à demander un devis auprès d'un architecte. Le devis de l'architecte est de 5.000 €. Un premier appel de fonds de 3.000 € a déjà été réaliser afin de couvrir ses frais.
***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de ratifier et de mandater l'architecte afin de réaliser sa mission telle que reprise en copie ci-jointe.*
***L'assemblée** vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de prier les copropriétaires de payer l'appel de fonds déjà réalisé de 3.000 € et de prier le syndic de réaliser un nouvel appel de fonds de 2.000 € qui sera à payer pour le 30/04/2022.*

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

8.1 Etat des ventes/achats de la copropriété

Actuellement, seul un bien a été vendu depuis notre reprise. Certains sont en cours de vente comme par exemple celui de Mme , mais les soucis de permis avec la ville bloquent le dossier dans la vente de ce dernier.

8.2 Air B&B – logements touristiques – colocations : autorisations à demander à la copropriété, à l'urbanisme, au Commissariat Général au Tourisme

Il vaut mieux prévenir que guérir et ce n'est pas une demande de copropriétaire. Ce type d'occupation peut engendrer des allées et venues quotidiennes avec des responsabilités et une sécurité fragilisée. Les statuts prévoient ou devront prévoir une occupation à titre résidentielle pour des membres d'une seule famille.

Les copropriétaires sont ravis du fait que l'immeuble est très calme et espère que cela continuera longtemps. En outre, les propriétaires devront :

- ⇨ ***S'enregistrer auprès du Commissariat Général au Tourisme ;***
- ⇨ ***Fournir une attestation de sécurité-incendie ;***
- ⇨ ***Contracter une assurance « responsabilité civile » ;***
- ⇨ ***Ne pas proposer une durée de séjour inférieure à 1 nuit ;***

9. Fonds de Réserve de la Copropriété (art 577-5, §3, 1°, 4ème alinéa)

9.1 Situation du fonds de réserve – Alimentation, modification, utilisation du fonds de réserve (actuellement **il n'y a pas d'appel de fonds de réserve**) – Proposition du syndic suivant les prises de décisions sur les points précédents et lors de la précédente assemblée – Adaptation du budget prévisionnel le cas échéant – Affectations des rentrées (revenus-locations-indemnités de déménagement…) au fonds de réserve ou en déduction des charges – Décisions ;

VOTE N° 18 (majorité absolue)

Le fond de réserve est actuellement de +/- 0 €. La présente Assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 300 € par année en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.

10. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (article 577-8 § 4 8°) ;

Les copropriétaires sont tenus d'informer leurs locataires des décisions qui apporteraient des modifications à leur fonctionnement ou à leurs frais.

11. Rappel du Syndic pour divers points aux occupants de l'immeuble :

- ⇨ interdiction de fermer à clé la porte d'entrée de l'immeuble pour des questions de sécurité en cas d'urgence !
- ⇨ vérifiez vos robinets « Shell » (ronds) à proximité des éviers, lavabos, WC et faites-les tourner une fois par an minimum !
- ⇨ veillez à la bonne tenue et la gestion correcte de vos déchets (dépôts, triage, stockage et respect des prescriptions de la ville) que cela soit pour les poubelles ménagères, papiers-cartons et PMC !
- ⇨ rappel du devoir d'information du syndic en cas d'emménagement ou de déménagement pour installer les mominettes/plaquettes adéquates et harmonieuses mais aussi éventuellement, imputer une indemnité d'emménagement et de déménagement.
- ⇨ Interdiction de jeter des déchets, objets ou mégots de cigarettes par les terrasses/balcons.

12. Propositions & suggestions – Dépouillement des bulletins de vote le cas échéant – Lecture du PV des décisions prises et signatures (Art.577-6-§10) par le président, le secrétaire et par tous les copropriétaires ou leurs mandataires encore présents – Clôture de l'assemblée ;

- ⇨ ***Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse mail : syndic@immokreman.be***

La séance est levée à ***19h10,*** l'ordre du jour étant épuisé et relu à haute voix par le président de séance auprès des copropriétaires encore présents.

Copropriétaire	Quotités	Signature
	261.000	
	321.000	
	418.000	
Totaux :	**1000.000**	**3**

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,

...SARAH » rue Félix Martin n° 1 – 5020 FLAWINNE => BCE n° 0893.397.021

pour l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 février 2022

Je soussigné(e) (1) :

NOM [redacted] Prénom [redacted]

propriétaire de l'appartement /garage 261 2 (3e étage) dénommé .....

et représentant ..... quotités sis dans l'immeuble, la résidence reprise ci-dessus.

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

(1) NOM [redacted] Prénom [redacted]

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 8/2/2022 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 actent 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. 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)

loi du 30/06/1994 modifiée par la loi du 02/06/2010 et du 18/06/2018 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales par un ndataire 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 rteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire sur celle-ci.
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 semblée générale.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités
ful ne peut accepter plus de 3 procurations.
ar dérogation, un propriétaire peut représenter plus de 3 propriétaires si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient ède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété soit (100 % de l'immeuble).
e procuration octroyée pour une AG vaut également pour l'AG organisée en raison de l'absence de quorum lors de la 1ière AG.
ez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre au s stricts et rentrer dans les conditions de la loi.
01/2019, quelques règles vont évoluer comme si le double quorum de présence n'est pas atteint lors de la 1ière AG, la procuration reste sauf restriction. Aussi, un copropriétaire pourra se faire assister à l'AG en avertissant au préalable le syndic et cette personne ne pourr ou monopoliser l'AG.

[redacted]

Immo Kreman | Gest. 2

De: Immo Kreman |
Envoyé: vendredi 21 janvier 2022 10:57
À: Immo Kreman | Gest. 2
Objet: TR: résidence Sarah

De :
Envoyé : vendredi 21 janvier 2022 10:55
À : Immo Kreman | Immo Kreman | Travaux
<travaux@immokreman.be>
Objet : résidence Sarah

Monsieur bonjour

Suite à notre rendez-vous de ce mardi 18 janvier sur place, veuillez trouver ci-dessous ma proposition de travail

1. permis de régularisation :
2. / deux jours de relevé
3. / deux jours de mise en machine
4. / quatre jours pour constituer les documents nécessaires pour le PU
5. --> 8 * 8 * 62,5 = 4000 euros htva

2. Il y a lieu de rectifier certaines malfaçons :
3. / constitution du dossier : 1 jour
4. / suivi des réfections : 1 jour
5. --> 2 * 8 * 62,5 = 1000 euros htva

Si c'est OK, le PU pourrait être introduit fin février

Je vous souhaite bonne réception du présent envoi et reste à votre écoute.

Bien à vous

Association des Copropriétaires de la Résidence
« SARAH »
Rue Félix Martin n° 1 – 5020 FLAWINNE
====== BCE n° 0893.397.021 ======

SYNDIC KREMAN
Gestion des copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 OCTOBRE 2021

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

Il y a *321*/1.000ème de quotités et ***moins de la moitié*** (1/3) des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée NE PEUT donc PAS valablement délibérer étant donné que le double quorum n'est pas atteint.

Une assemblée extraordinaire sera organisée dans le délai requis.

La séance est levée à *16h45,* 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, La Présidente,

Assemblée générale du 07/10/2021
SARAH (N. Entr. : 0893.397.021) Rue Félix Martin n° 1 5020 FLAWINNE

Copropriétaire	Quotités	Signature	
	261.000		Procuration
	321.000		Procuration
	418.000		Procuration
Totaux :	**1000.000**	**3**	

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,

SYNDIC KREMAN Gestion des copropriétés by IMMO KREMAN

Association des Copropriétaires de la Résidence

« SARAH »

Rue Félix Martin n° 1 – 5020 Flawinnes

======== BCE n° 0893.397.021 ========

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2023

Présents & représentés : *Voir liste ci-annexée ;*
Il y a *1.000*/1.000 ème de quotités et *plus de la moitié* (3/3) 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. *L'unanimité étant présente, l'ordre du jour sera adapté et modifié suivant la souveraineté de l'assemblée.*

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée

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 :

S en tant que présidente
en tant que secrétaire
en tant qu'assesseur.

VOTE N° 1 (majorité absolue)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

2. Comptes

2.1 Approuvez-vous la tenue des comptes, le bilan et les répartitions de l'exercice du 1er avril 2022 arrêté au 31 mars 2023 ? – Rapport du vérificateur aux comptes – Situation des débiteurs – Décisions

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

⇨ *Contestation de la facture de DBCONSTRUCION qui avait facturé 231,08 € pour monter sur le toit et communiquer des photos... une note de crédit et un remboursement doit être réalisé par le fournisseur qui s'y est engagé par téléphone ;*

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 avec ou sans l'intervention d'un avocat.

VOTE N° 2 (majorité absolue)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

2.2 Approbation des budgets

2.2.1 Approuvez-vous, le budget prévisionnel des dépenses courantes de +/- 1,5 à 2,0 % (actuellement le taux d'inflation est de 9,2 pour 2022 et 5,3 pour 2023 !!!) 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 :

Le budget annuel proposé par le syndic +/- 5.570 € + fonds de réserve

La copropriété décide du budget annuel de : 3.000 € + fonds de réserve
Fonds de roulement actuel : 4.337,17 €

VOTE N° 3 (majorité absolue)			
Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

2.2.2 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 précédente assemblée ainsi que la présente ?

VOTE N° 4 (majorité absolue)			
Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	0	/	
NON	1.000	*à l'unanimité*	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *refusé*			

3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic

3.1 Sinistres à déclarer, en cours ou clôturés

⇨ ***Sinistre infiltration en toiture causant des dégâts aux logements du 2ième et 1er étage à gérer ;***

3.2 Ratifiez-vous, les démarches effectuées par le syndic et le bureau d'avocat ?

3.2.1 ***Dossiers concernés :***

⇨ ***Dette Mr*** ***contre la copropriété au sujet d'impayés pour un enjeu d'un montant approximatif de 4.458,82 € + exercice 2023-2024 (provisions).***

VOTE N° 5 (majorité absolue)			
Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

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 des nouveaux contrats que le syndic va passer avec des tiers :

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

⇨ ***Assurances***

VOTE N° 6 (majorité absolue)			
Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

4. Décharge et quitus à donner

4.1 Donnez-vous décharge, au vérificateur Mme pour l'année écoulée ?

VOTE N° 7 (majorité absolue)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	739	*à la majorité requise*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	261		
Résultat	*739*/739 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

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

VOTE N° 8 (majorité absolue)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

5. Elections – Mandats

5.1 Elisez-vous, le vérificateur aux comptes pour une année tel que repris ci-après : *Mme*

VOTE N° 9 (majorité absolue)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	739	*à la majorité requise*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	261		
Résultat	*739*/739 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

5.2 Elisez-vous, pour 3 ans d'AGO en AGO, le syndic actuel IMMO KREMAN SRL et mandatez-vous … afin de signer le contrat mis à jour du syndic dans les mêmes conditions ?

VOTE N° 10 (majorité absolue)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

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

6.1 Donnez-vous, le mandat auprès de l'étude d'un notaire (impératif si modification) **OU** à un bureau de juriste (simple adaptation) afin de présenter le projet de mise en concordance des statuts tels que repris ci-avant et qui sera à présenter lors d'une assemblée extraordinaire à organiser.

VOTE N° 11 (majorité 4/5)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	0	/	
NON	1.000	*à l'unanimité*	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *refusé*			

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

7.1 Décidez-vous, de faire réaliser la régularisation urbanistique ?

L'architecte [redacted] ne répond pas (téléphone, mail, mise en demeure) et a déjà été honoré pour le montant de 3.630 €.

L'avocat de la copropriété va mettre en demeure l'architecte.

VOTE N° 12 (majorité 2/3)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

7.2 Décidez-vous de faire réaliser des travaux de réparation en toiture (mesures conservatoires) en finançant ces travaux à concurrence de 2.500 € TVA comprise par le biais d'un appel de fonds spécifique travaux payable pour le 15/09/2023 ?

Les travaux seront commandés auprès de l'ardoisier + location nacelle dont le devis du 22/01/2023 est à actualiser (1.192,50 € + nacelle).

VOTE N° 13 (majorité 2/3)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

7.3 Décidez-vous, de déplacer les compteurs électriques (solutions, réparations et procédures dégâts) ?

Plusieurs solutions :

- ⇨ *Techniques (déplacements des compteurs et colonnes)*
- ⇨ *Administratives : modification statuts, intervention d'un géomètre et nouvelle répartition des quotités/millièmes*
- ⇨ *Statut quo : les acquéreurs achèteront en connaissance de cause et il faudrait dans un premier temps modifier la fenêtre en porte-fenêtre*

VOTE N° 14 (majorité 2/3)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	0	/	
NON	1.000	*à l'unanimité*	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *refusé*			

7.4 Décidez-vous, faire réaliser l'investissement pour une solution d'éclairage communs sur batteries pour les parties des communs avec détecteur de mouvements en finançant ces travaux à concurrence 150 € HTVA maximum par le biais d'un appel de fonds spécifique travaux à réaliser et payable pour le 30/09/2023 ?

VOTE N° 15 (majorité 2/3)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		

Cette résolution, ce vote est : *accepté*	

7.5 Décidez-vous, de changer la porte d'entrée et son fonctionnement d'ouverture par le biais de parlo-vidéophonie ?

Des devis vont être demandés.

VOTE N° 16 (majorité 2/3)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	0	/	
NON	1.000	*à l'unanimité*	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *refusé*			

7.6 Décidez-vous, d'approuver le ROI ?

Reporté, pas de vote.

VOTE N° 17 (majorité 2/3)

8. Points supplémentaires demandés par des copropriétaires

L'ascenseur est désaffecté. La colonne est une partie commune. A l'unanimité, il est décidé de concéder à usage privatif l'espace sur chaque niveau par chaque copropriétaire à ses frais hormis le rez-de-chaussée.

Evacuation du matériel d'ascenseur, sécurisation et création de plancher et de placard ou portes.

VOTE N° 18 (majorité 4/5)

Voix exprimées	1.000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	1.000	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*1.000*/1.000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

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

VOTE N° 19 (majorité 2/3)

⇨ ***Néant – pas de vote***

VOTE N° 20 (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 ?

⇨ ***Le montant du fond de réserve est actuellement de +/- 1.800 €***

⇨ ***Précédemment, les appels annuels étaient de 300 €***

⇨ ***Il est proposé de d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 300 €/an (trois cents euros) par année sur l'exercice comptable en cours en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété à régler pour le 31/12/2023. Le compte épargne doit être créé.***

VOTE N° 21 (majorité absolue)

Voix exprimées	1000	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	0	~~*Néant ou les noms ou à l'unanimité*~~	
NON	1000	~~*Néant ou les noms ou à l'unanimité*~~	
ABSTENTION (votée)	0	~~*Néant ou les noms ou à l'unanimité*~~	
Résultat	1000/1000 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : ~~*accepté*~~ – *refusé*			

11. **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.

12. **Propositions & suggestions** – Lecture du PV – Clôture de l'assemblée
⇨ ***Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse mail principale : syndic@immokreman.be***

La séance est levée à ***18h30,*** 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,

La Présidente,

SYNDIC KREMAN
Syndic de copropriété
by IMMO KREMAN

SRL IMMO KREMAN
CHAUSSÉE DE LIÈGE, 34
5100 JAMBES
TÉL. 003281460624
syndic@immokreman.be
Num. IPI : 504433

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 26/06/2023 À 16:00

FAIT LE : **26/06/2023**

IMMEUBLE : **0061 - ACP SARAH (0893.397.021)**
RUE FÉLIX MARTIN , 1
5020 FLAWINNE

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature
		Clé	**Total**	
	A4	**0001**	261	
	A3	**0001**	321	
	A1, A2	**0001**	418	
TOTAL QUOTITÉS		**0001**	1 000	

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ..... parts.

SRL IMMO KREMAN
CHAUSSÉE DE LIÈGE, 34
5100 JAMBES
TÉL. 003281460624
syndic@immokreman.be
Num. IPI : 504433

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27/06/2024 À 16:00

0061 - ACP SARAH (0893.397.021)
RUE FÉLIX MARTIN , 1
5020 FLAWINNE

Lieu de l'assemblée : Syndic Kreman
Chaussée de Liège, 34
5100 Jambes

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL IMMO KREMAN, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

3 copropriétaires sur 3 totalisant 1 000 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

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

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 :

M. (en tant que présidente

M. ' le Syndic en tant que secrétaire

M. I ' en tant qu'assesseur/scrutateur

Majorité absolue	Oui	582	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**582**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DE LA TENUE DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/04/2023 AU 31/03/2024 ?

La vérificatrice aux comptes, M. n'a pas de remarque significative émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :

ð ***Rapport ci-joint***

ð ***Il reste le justificatif des frais d'avocats qui a facturé des provisions.***

=> il subsiste également la note de crédit à obtenir de la part de DB Construction concernant la vue des lieux et des photos qu'il avait procuré

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 avec ou sans l'intervention d'un avocat.

Majorité absolue	Oui	582	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**582**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES COURANTES (VOIR CI-ANNEXÉ) ?

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 9,59 pour 2022 – 4,06 pour 2023 et 3,2 pour 2024 !!!) :

Le budget annuel +/- 6.750 € + fonds de réserve éventuel.

Les copropriétaires votent pour un budget annuel de 5.000 €

Fonds de roulement actuel : 4.337,17 €

Il est recommandé aux copropriétaires d'être attentifs à la mise en place de leurs ordre permanents concernant les provisions mensuelles.

Le compte bancaire ne change pas pour l'instant et voici les versements de provisions mensuelles à réaliser :

=> : 133.75 €

=> : 108,75 €

=> : 174,16 €

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. REPORT DE L'APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES FRAIS EXTRAORDINAIRES EN RAISON DES POINTS QUI SERONT DISCUTÉS CI-APRÈS ?

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. SINISTRES À DÉCLARER, EN COURS OU CLÔTURÉS

- Dossier sinistre toiture qui touchent les 3 logements et les communs => la courtier a toutes les informations et le syndic est prié de communiquer pour faire avancer ce dossier.

6. ACTION EN JUSTICE ET/OU CONTENTIEUX - PROLONGATION DU MANDAT À BOPLAW – RATIFICATION DES PROCÉDURES/INTERVENANTS ?

Ratifiez-vous, les démarches effectuées par le syndic et le bureau d'avocat ?

Dossiers concernés :

- ***La copropriété contre l'architecte ui n'a pas finalisé sa mission alors qu'il a reçu un acompte au sujet de de la régularisation urbanistique de l'immeuble pour un enjeu d'un montant approximatif de 3.630 €.***
- ***La copropriété contre un copropriétaire redevable au sujet de dettes actuellement suspendu étant donné qu'un plan de paiement a été respecté approximativement.***

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

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

Était joint à la convocation, le rapport sur les contrats en cours.

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

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

8. DONNEZ-VOUS DÉCHARGE À LA VÉRIFICATRICE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ ?

Majorité absolue	Oui	739	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**739**	-
	Abstentions	261	-
Non			
Abstention	Madame		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Majorité absolue	**Oui**	**1 000**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**1 000**	**-**
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. APPEL AUX CANDIDATS ET ÉLECTION INDIVIDUELLE DU OU DES VÉRIFICATEUR(S) AUX COMPTES

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

- ***Mme***

Majorité absolue	**Oui**	**679**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**679**	**-**
	Abstentions	321	-
Non			
Abstention	Monsieur et Madame		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE SYNDIC KREMAN POUR 3 ANNÉES – MANDAT POUR SIGNER LE CONTRAT DU SYNDIC ?

Majorité absolue	**Oui**	**0**	**0,00 %**
	Non	**1 000**	**100,00 %**
	Voix exprimées	**1 000**	**-**
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

12. ELECTION DE LA COPROPRIÉTAIRE EN TANT QUE SYNDIC BÉNÉVOLE ?

Syndic bénévole pour une année d'assemblée ordinaire en assemblée ordinaire : Mme qui sera assistée par les autres copropriétaires.

Prise en charge par la copropriété de :

=> la plateforme SYNDIC YOURSELF

=> assurance RC + protection juridique

Majorité absolue	Oui	739	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**739**	-
	Abstentions	261	-
Non			
Abstention	Madame		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. QUID DE L'AVANCEMENT DU DOSSIER URBANISTIQUE ? NOUVEL ARCHITECTE ? DÉLAIS IMPOSÉS PAR LA VILLE DE NAMUR ?

Reporté dans l'attente de propositions de la part d'architectes et d'ardoisiers.

Majorité des 2/3	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. TRAVAUX DU TOIT À EFFECTUER --> IL FAUT INTERVENIR : LES FUITES CONTINUENT ET LES DÉGÂTS S'AGGRAVENT DE L'AUTRE CÔTÉ DU BÂTIMENT, CHEZ MME AINSI QU'À L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT CHEZ M. . UNE INTERVENTION, AU MOINS POUR SAVOIR CE QU'IL EN RESSORT,

Mr est intervenu pour régler l'urgence et il va soumettre un devis pour le renouvellement de la toiture.

L'objectif des copropriétaires est de renouveler entièrement la toiture cette année (+/- 50.000 € sur base des 2 premiers devis . Par la même occasion, d'autres travaux seraient réalisés afin de profiter l'installation de chantier.

Les emprunts seront contractés individuellement et les copropriétaires seront tenus d'honorer leurs quotes-parts.

Majorité des 2/3	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. CHANGEMENT DE LA PORTE D'ENTRÉE, DÉJÀ ABÎMÉE PAR LES FUITES D'EAU ET LES SOUCIS D'ÉTANCHÉITÉ : SA VÉTUSTÉ POSE AUJOURD'HUI UN PROBLÈME DE SÉCURITÉ DU BÂTIMENT ?

2 devis ont été obtenus sans système de parlophonie :

=> FERMALUX : 2.927 €

=> FRAME : 2.626 €

Un 3ième devis va être demandé et la parlophonie sera discuté ultérieurement.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	1 000	100,00 %
	Voix exprimées	**1 000**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

16. PRISE EN CHARGE PAR LE FONDS DE RÉSERVE DE 50 % DE LA FACTURE DE L'ARDOISIER POUR LE PLACEMENT DES BAVETTES EN ZINC ?

Facture déjà prise en comptes dans les charges courante de +/- 2.517 €.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	1 000	100,00 %
	Voix exprimées	**1 000**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

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

... ...

18. 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 r atifier une utilisation du fonds de réserve par le syndic ou par le conseil de copropriété ?

- ***Le montant du fond de réserve est actuellement de 1.800€***
- ***Il est proposé de d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 1.000 €/an (mille euros) par année sur l'exercice comptable en cours en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.***

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	1 000	100,00 %
	Voix exprimées	**1 000**	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

19. 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.

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

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:00.

Le Président **Le Secrétaire** **1er Assesseur**

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DE L'ACP SARAH sis Rue Félix Martin, 1 à 5020 FLAWINNE

Date : le 26 octobre 2024, à 18h00.

Lieu : Rue Félix Martin, 1/31 5020 FLAWINNE

1. Copropriétaires présents ou représentés

Nom			
Quotités	418/1000	321/1000	261/1000
Signature de présence			

Soit 100% des propriétaires présents, réunissant 1000/1000e des quotités.

L'Assemblée peut donc valablement délibérer.

2. Nomination du Président de Séance et de la secrétaire.

Monsieur est nommé Président de Séance.

Madame assurera le rôle de secrétaire pour cette réunion.

3. Régularisations urbanistiques – Désignation de l'architecte et mandat

Monsieur , architecte, est venu sur place le 22 août 2024 et a remis une proposition d'honoraires en date du **1er octobre 2024** pour un montant estimé de **5396€**.

Au vu de la situation urbanistique, des précédents, et du risque de procédure judiciaires si les infractions persistent, l'assemblée choisi de s'orienter vers M.
afin de lui confier la gestion administrative du dossier pour obtenir les régularisations urbanistiques auprès de la Ville de Namur.

Nom			
En faveur	418/1000	321/1000	261/1000

En défaveur			
Absentions			
Résolution	Il est confié le soin à Mme S d'accepter la proposition de M. avant le 1er novembre afin qu'il puisse commencer sa mission de régularisation au nom tant de la copropriété que des propriétaires concernés par le même dossier, à savoir M. et M.		

La séance est levée à 18h47

Pour accord de la présente,

ACP SARAH
rue Felix Martin 1
5020 Flawinne
NA

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SAMEDI 15/02/2025 À 14:00.

La réunion a eu lieu à Rue Félix Martin 1, 5020 Namur, Belgique

1. Nomination du président et du secrétaire

Au début de chaque assemblée générale (A.G.) ou assemblée générale extraordinaire (A.G.E.), un président est nommé par les propriétaires présents.

Ce président doit être un copropriétaire, la tâche du président est de présider l'assemblée.
(Après l'assemblée, la fonction de président n'existe plus.)

M. est désigné par l'A.G. comme président de l'assemblée.
Le syndic, est désigné comme secrétaire pour enregistrer les votes et rédiger le rapport.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

2. Nomination du syndic

Lors de l'assemblée générale du 27/06/2024, l'assemblée a nommé Madame en tant que syndic bénévole et a sollicité l'adhérence à la plateforme SyndicYourself afin de permettre une gestion plus aisée et plus transparente envers tous les copropriétaires.

Cependant suite à une carence de l'ancien syndic, le PV tel que rédigé ne permettait pas de remplir les formalités auprès de la BCE (obligation légale).

C'est pourquoi ce point est remis à l'ordre du jour.

Afin de permettre la mise en conformité, il est confirmé que la mission du syndic Immo Kreman est clôturée depuis le 27/06/2024 et que Madame a été nommée syndic bénévole pour reprendre la mission à partir du 28/06/2024 jusqu'à la prochaine AG statutaire.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

3. Évaluation des devis pour la toiture

L’ancien syndic IMMO KREMAN avait sollicité un devis auprès de Toitures LAURENT qui a rendu un devis le 30/01/2023 pour un montant de 49 827€.

Les copropriétaires avaient fait les démarches auprès de Toitures ROSTENNES qui avait remis une offre le 26/01/2023 pour un montant de 45 445,91€.

Cependant, suite aux nombreuses, rapides et efficaces interventions de M. LUFFIN concernant les fuites dans le toit, sa réactivité et son devis complet de 41 579, 56€ remis le 13/08/2024, il est proposé de lui confier la mission de rénovation du toit.

Comme indiqué dans le PV du 27/06/2024, un accord quant au travaux qui seront effectués par M. LUFFIN avait déjà été rendu pour autant que le devis, actualisé, soit inférieur à 50 000€. Il avait également été mentionné que le financement de ces travaux s'effectuerait au prorata des millièmes de chaque propriétaire. De ce fait, dès que M. LUFFIN aura communiqué l'actualisation de son devis, un acompte de 20% lui sera versé dans les plus brefs délais et 30% 2 jours avant le chantier. Ledit entrepreneur estime une réalisation dans le courant de l'été ou début de l'automne de cette année 2025. Le solde devra être versé au terme de ces derniers.

Les propriétaires présents valident ce point.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582

Proposition soutenue par

1 *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

4. Révision du montant des charges mensuelles / décompte personnel à régler

Lors de l'assemblée générale du 27/06/2024, il avait été décidé d'augmenter le montant des charges mensuelles. De plus, chaque copropriétaire avait reçu son décompte annuel personnel à régler.

A ce jour, aucun copropriétaire n'a réglé son décompte personnel ni augmenté ses charges.
Il est donc nécessaire de rediscuter ensemble de ce point.

Vu l'absence de Monsieur , il est décidé de reporter le point à propos de l'augmentation des charges à l'assemblée générale du mois de juin 2025.
Concernant, le décompte personnel, un rappel a été envoyé aux propriétaires, ce jour.
Monsieur et Madame affirment avoir réglé ce décompte, ce qui a été vérifié et confirmé lors de cette assemblée.
Madame s'engage a le régler endéans les 7 jours.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582

Proposition soutenue par

1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

5. Assurance de l'immeuble

En date du 15/11/2024, la compagnie d'assurance Vivium a résilié le contrat d'assurance incendie de l'immeuble qui prendra fin du 31/03/2025.
Suite à cela, des démarches sont en cours pour trouver une nouvelle compagnie d'assurance qui pourrait reprendre le contrat d'assurance au 01/04/2025.
Lors de l'assemblée, il faudra étudier nos options et trouver une solution de reprise afin de ne pas se retrouver en défaut d'assurance.

Le courtier Wilink a été contacté. Pierre Henrioul (account manager chez Wilink) a pris notre dossier en charge et a contacté AG Insurance et AXA, qui ont refusé de nous assurer suite aux nombreux dégâts des eaux de 2020 référencés.
Toutefois, mandat a été donné à Monsieur Henrioul pour qu'il effectue les démarches en vue d'obtenir une assurance correcte.
Nous attendons un retour de sa part.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582

Proposition soutenue par

1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

6. Divers

Divers points avaient été annoncé :
1. Mise en demeure d'IMMO KREMAN
2. Présentation de la plateforme SYNDICYOURSELF
3. Eventuel retour de l'architecte concernant le dossier de régularisation urbanistique censé débuter début janvier 2025, qui a été désigné lors de la dernière assemblée extraordinaire du 26/10/2024

1. & 2. Monsieur étant absent nous n'abordons pas le point de la mise en demeure d'IMMOKREMAN ni la présentation de la plateforme à tous les propriétaires. Bon à savoir : Un guide concernant la gestion d'un syndic bénévole est disponible sur cette dernière ainsi que presque tous les documents en notre possession, à terme l'intégralité des archives obtenues seront disponibles.

3. Concernant l'architecte ', ce dernier a transmis sa facture d'acompte de 1618,98€ le 17/01/2025. Pour rappel, son offre globale s'élevait à 5396,60€. Afin de pouvoir honorer les différentes factures dans les temps, un appel de fond est lancé. (Cfr . les conditions générales de l'offre de l'architecte mentionnant les pénalités et l'arrêt de sa mission en cas de non-paiement).

Le président et tous les copropriétaires présents signent le procès-verbal de la réunion. Le gestionnaire d'immeuble remercie les copropriétaires pour leur présence et la confiance qu'ils ont placée.

Signatures

ACP SARAH
rue Felix Martin 1
5020 Flawinne
BE0893 397 021

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU JEUDI 26/06/2025 À 17:30.

La réunion a eu lieu à Rue Félix Martin 1, 5020 Namur, Belgique

1. Nomination du président et du secrétaire

Mme _____ est désigné par l'A.G. comme président de l'assemblée.
Le syndic, , est désigné comme secrétaire pour enregistrer les votes et rédiger le rapport.

Résultats

(✔) **Voté pour avec 582 sur 582**
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

2. Approbation des comptes de l'année écoulée

Les coûts imputés au dernier exercice comptable totalisent 6404,48 EUR.

Situation du fonds de roulement : 10 122,14 EUR

Il n'y a pas de procédure en cours contre les propriétaires en retard.

Le vérificateur aux comptes donne des explications supplémentaires à propos des comptes.
L'AG approuve les comptes de l'exercice 2024/2025.

Résultats

(✔) **Voté pour avec 582 sur 582**
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

3. Approbation du budget de l'année

L'A.G. approuve un budget de 3000 EUR annuel.
Le total des provisions mensuelles s'élève à 250 EUR.

Les provisions mensuelles sont au prorata des quotités :
104,5€
: 80,25€
: 65,25€
Comme cela a été le cas durant le dernier exercice.

Résultats

(✔) **Voté pour avec 582 sur 582**
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

5. Décharge du commissaire aux comptes

Le syndic confirme que le commissaire aux comptes a vérifié les comptes. Il est demandé à l'A.G. de décharger le commissaire aux comptes pour son travail effectué au cours de l'exercice écoulé.

Résultats

(✔) **Voté pour avec 582 sur 582**
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

5. Nomination du commissaire aux comptes

Chaque association de copropriétaires (ACP) est tenue de nommer un commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes vérifie la gestion financière du syndic. Mme est élu commissaire aux comptes.

Résultats

(✔) **Voté pour avec 582 sur 582**
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

7. Décharge du syndic

Il est demandé à l'A.G. de décharger le syndic pour son travail effectué au cours de l'année écoulée.

Résultats

(✔) **Voté pour avec 582 sur 582**
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

7. Nomination du syndic

L'Assemblée Générale nomme **jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.**

L'Assemblée Générale mandate le syndic, , pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 1000€ HTVA, pour les cas d'urgences ou les petites dépenses usuelles.
Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

8. Frais de syndic

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

9. Evaluation des contrats

Contrats et fournisseurs :

Assurance incendie : La Baloise - Courtier Wilink
--> Suite à la résiliation du contrat de la compagnie Vivium au 31/03/2025, la recherche d'une autre compagnie a été effectuée. Le compagnie La Baloise a finalement accepté de nous assurer à partir du 01/04/2025, avec un paiement semestriel de 843,92€. A noter que le montant de la franchise en cas d'intervention est de 495,80€.

Entretien fosse septique : Vidange Bodson (à confirmer-pas de contrat fixe)
--> Au vu de la taille de la fosse septique, il nous a été conseillé un entretien régulier (entre 10mois et 12mois). Les deux dernières années, l'entreprise Bodson s'est occupée de l'entretien, il est donc proposé de faire à nouveau appel à eux pour les prochaines interventions. La dernière intervention a été effectuée le 27/03/2025 pour un montant de 181,50€.

Contrat plateforme : Syndic Yourself
--> Pour une meilleure gestion globale et une transparence du travail de syndic, il est décidé de continuer l'utilisation de la plateforme Syndic Yourself pour un montant annuel de 566,75€ comprenant :
Abonnement Premium 12 mois : 323,76€
Assurance Responsabilité civile (obligatoire) auprès de l'assureur Axa : 75€
Assurance Protection Juridique auprès de l'assureur Euromex : 100€
Les contrats sont disponibles sur la plateforme (Documents --> Assurances)

Frais bancaire : Belfius
--> Pour la gestion du compte de la copropriété au sein de la banque Belfius, celle-ci prélève mensuellement 21€ et 3,86€, pour un total mensuel de 298,32€.
Au vu du montant élevé, il est suggéré de chercher une autre banque qui aurait des frais moins élevé.

Frais de nettoyage
A partir du mois prochain, les frais de nettoyage seront intégrés aux dépenses de la copropriété pour un budget mensuel de 15€ pour une heure (estimée) de ménage pour les communs.

Le syndic est mandaté pour le bon suivi de ces contrats/entretiens ainsi que le règlement de ces derniers.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

10. Action en justice : procédure à l'encontre de l'architecte Klinkert

Suite à une audience devant le juge de paix qui n'a pas abouti car ne s'est pas présenté, il est proposé de poursuivre les démarches à son encontre (désignation d'un huissier pour signification de citation).

Un contact a été pris avec un huissier de l'étude Moré d'Andenne. Un de leur huissier a explicité qu'une citation nécessiterait l'intervention d'un avocat et conseille donc une requête plutôt qu'une citation (la situation s'y prêtant). Dès lors, il est proposé de poursuivre les démarches en introduisant une requête auprès de la justice de paix, dès que possible.
Le mandat est donné à Madame et Madame de poursuivre en ce sens.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. *2*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

11. Finition du pignon

Afin de s'assurer d'une meilleure étanchéité et de la bonne suite des travaux de la toiture, des travaux de finition du pignon sont nécessaire. Il est indispensable de décider d'effectuer les travaux.

Des demandes de devis sont en cours, l'urgence est de mise dans la bonne conformité du permis d'urbanisme en vigueur.
Dans l'attente des devis, ce point est reporté à une prochaine AGE.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

12. Dégats des eaux antérieurs - Réparation de la descente d'eau

Suite à la constatation d'un mauvais assemblage de tuyaux à l'envers, il est nécessaire d'effectuer des réparations de la descente d'eau.

Malgré le fait que cela relève de la copropriété, étant sous la terrasse de Madame et Monsieur l , ils se proposent d'effectuer les travaux sur base de l'acceptation des frais estimés par l'assemblée générale, au frais de la copropriété.

Remarque : pour rappel, la réparation du toit inclus le reste de la réfection de l'ensemble des descentes d'eau.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

13. Régularisation urbanistique : compteurs - solution 1 (déplacement)

Analyse des devis récoltés + évaluation des frais
Vote

--> En l'absence de Monsieur , nous reportons ce point à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.
Pour information, sur conseil de la ville de Namur, une demande a été effectuée à la zone de secours NAGE, un rendez-vous devrait être programmé prochainement.

Résultats

(-) Se sont abstenus avec 582
1. ***2.***

Décision refusée avec 0 %. (Majorité des deux tiers)

14. Régularisation urbanistique : compteurs - solution 2 (achat du local technique)

Analyse des devis récoltés + évaluation des frais
Vote

--> En l'absence de Monsieur , nous reportons ce point à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.
Pour information, sur conseil de la ville de Namur, une demande a été effectuée à la zone de secours NAGE, un rendez-vous devrait être programmé prochainement.

Résultats

(-) Se sont abstenus avec 582

1. *2.*

Décision refusée avec 0 %. (Majorité des quatre cinquièmes)

15. Régularisation urbanistique : compteurs -solution 3 (servitude du local technique)

Evaluation des frais
Vote

--> En l'absence de Monsieur nous reportons ce point à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.
Pour information, sur conseil de la ville de Namur, une demande a été effectuée à la zone de secours NAGE, un rendez-vous devrait être programmé prochainement.

Résultats

(-) Se sont abstenus avec 582

1. *2.*

Décision refusée avec 0 %. (Majorité des deux tiers)

16. Divers

Aucun point divers n'a été communiqué au préalable à cette convocation.

Le président et tous les copropriétaires présents signent le procès-verbal de la réunion. Le gestionnaire d'immeuble remercie les copropriétaires pour leur présence et la confiance qu'ils ont placée.

Signatures

ACP SARAH
rue Felix Martin 1
5020 Flawinne
BE0893 397 021

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE MERCREDI 04/02/2026 À 17:00.

La réunion a eu lieu à Rue Félix Martin 1, 5020 Namur, Belgique

1. Nomination du président et du secrétaire

Mme est désigné par l'A.G. comme président de l'assemblée.
Le syndic, , est désigné comme secrétaire pour enregistrer les votes et rédiger le rapport.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

2. Récupération des charges de copropriété

L'assemblée confie à Maitre Thibault BOUVIER la mission d'ester en justice à l'encontre de tout copropriétaire redevable de charges de copropriété et pour faire respecter les décisions prises lors des précédentes AG.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. *2.*

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

Le président et tous les copropriétaires présents signent le procès-verbal de la réunion. Le gestionnaire d'immeuble remercie les copropriétaires pour leur présence et la confiance qu'ils ont placée.

Signatures

ACP SARAH
rue Felix Martin 1
5020 Flawinne
BE0893 397 021

Yohan Krier & Camille Belliere
Rue Félix Martin 1 21
5020 FLAWINNE

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU MERCREDI 24/06/2026 À 18:00.

La réunion a eu lieu à Rue Félix Martin 1, 5020 Namur, Belgique

1. Nomination du président et du secrétaire

Mme. est désigné par l'A.G. comme président de l'assemblée.
Le syndic, , est désigné comme secrétaire pour enregistrer les votes et rédiger le rapport.

Résultats

(✔) **Voté pour avec 582 sur 582**
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

2. Approbation des comptes de l'année écoulée

Les coûts imputés au dernier exercice comptable totalisent 5104,29€

Situation du compte : 29 696,02 EUR

Une procédure judiciaire est actuellement en cours pour récupérer des sommes dues par le copropriétaire

La vérification des comptes a été effectuée par Madame pour l'exercice comptable 2025/2026. Celle-ci a validé l'ensemble de la gestion.

Résultats

(✔) **Voté pour avec 582 sur 582**
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

3. Approbation du budget de l'année

L'A.G. approuve un budget de 3000 EUR.
Le total des provisions mensuelles s'élève à 250 EUR.

Les provisions mensuelles sont calculées au prorata des quotités.
: 104,50€
80,25€
: 65,25€

Il serait judicieux d'augmenter les provisions mensuelles au vu des dépenses annuelles habituelles.
Toutefois, dans l'attente de l'issue des procédures judiciaires en cours, les provisions actuelles sont conservées, dès lors, nous reportons cette décision à une assemblée générale ultérieure.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

4. Nomination du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes vérifie la gestion financière du compte de la copropriété.
Monsieur est élu commissaire aux comptes pour l'année à venir.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

5. Décharge du commissaire aux comptes

Le syndic confirme que le commissaire aux comptes a vérifié les comptes le 15/05/2026. Il est demandé à l'A.G. de décharger le commissaire aux comptes pour son travail effectué au cours de l'exercice écoulé.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

6. Décharge du syndic

Il est demandé à l'AG de décharger le syndic pour son travail effectué au cours de l'année écoulée.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582
Proposition soutenue par
1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

7. Nomination du syndic

L'assemblée générale nomme jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résultats

(✔) Voté pour avec 582 sur 582

Proposition soutenue par

1. ***2.***

Décision approuvée avec 100 %. (Majorité absolue)

8. Divers

- Point sur la régularisation urbanistique

Suite à la décision rendue par l'urbanisme ce 12 juin 2026, des démarches doivent être entreprises pour effectuer les travaux nécessaires avant le 12 mars 2026.

Contact va être repris avec Monsieur , architecte qui suit le dossier depuis le début, pour déterminer les actions à entreprendre.

- Procédures judiciaires en cours :

- **Désignation de l'huissier Croufer en vue d'assigner l'architecte et récupérer les sommes versées pour la mission non-effectuée de ce dernier. Me CROUFER a informé de l'impossibilité de notifier à l'adresse de Monsieur car celui-ci a notifié à l'administration communale de la vente de sa maison sans, pour autant, informer de sa nouvelle adresse de domicile. Dès lors, elle poursuit ses recherches en vue d'obtenir les informations nécessaires.**
- **Désignation initiale de Me BOUVIER en février 2026 afin d'intenter une action contre M. pour faire récupérer les sommes dues et faire respecter les décisions prises en AG relatives aux travaux du toit : suite à l'audience du 13/03 un jugement par défaut avait été obtenu mais ce dernier n'a finalement pas été rendu. Une nouvelle audience doit être fixée ultérieurement.**
- **Désignation de Maître Thibault BOUVIER afin d'intenter une action contre Monsieur aux fins d'obtenir le double des clefs de la porte du rez-de-chaussée de la copropriété ACP SARAH et l'accès aux compteurs électriques sous peine d'astreinte : audience planifiée le 31/08.**
- **Ratification pour autant que de besoin du mandat donné à Maître BOUVIER pour agir en ce sens : l'ensemble des copropriétaires présents en cette assemblée générale du 24/06 vote favorablement**

Le président et tous les copropriétaires présents signent le procès-verbal de la réunion. Le gestionnaire d'immeuble remercie les copropriétaires pour leur présence et la confiance qu'ils ont placée.

Signatures