



SRL IMMO TOPAZE
RUE DES PERDRIX, 1
5000 NAMUR
TÉL. 0496697796
info@immo-topaze.be
Num. IPI : 505335

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 23/04/2026 À 16:00

**0031 - ACP ASTRID 0877637093 (0877637093)
RUE DES CARMES, 37
5000 NAMUR**

Lieu de l'assemblée : Salle "Le Chalet"
Rue du Cimetière, 25
5100 Jambes (Montagne)

Procès verbal

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

3 copropriétaires sur 6 totalisant 285 / 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.

Sont présents ou représentés :

- C0818 .
- C0820 .
- C0821 .

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. PRISE DES PRÉSENCES

Vérifications des présences et procurations à 16h00 et début de l'Assemblée Générale à 16h00.

2. DÉSIGNATION DE LA PRÉSIDENTENCE

Désignation de la présidence de l'Assemblée Générale : La candidature de Madame Durant est retenue.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Désignation du secrétaire de l'Assemblée Générale : Le bureau du syndic est désigné "secrétaire" (Immo Topaze)

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. SOLDES DES COMPTES BANCAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Soldes des comptes bancaires de la Copropriété :

Compte courant : 22.859,41 € au 21-04-2026 et Compte épargne : 41.398,49 € au 21-04-2026.

5. BILAN DES CONTENTIEUX

Bilan des contentieux : Néant.

Pour la parfaite connaissance des copropriétaires, le syndic explique et comprend qu'il peut y avoir des difficultés dans la vie aussi il n'est pas tolérable que des propriétaires bailleurs qui perçoivent ou non des provisions des locataires soient en retard de paiement et les autres copropriétaires occupants ou non en retard éventuel ne peuvent exposer la copropriété à des frais de retard pour facture impayée au risque de contraindre le syndic à opérer des appels intermédiaires ou appels supplémentaires à tous les copropriétaires pour couvrir les frais de fonctionnement. Les versements demandés doivent être réalisés impérativement pour maximum l'échéance fixée. Un versement est comptabilisé pour l'exercice correspondant en fonction de sa date valeur. En d'autres termes, il y a lieu de verser les appels de fonds sollicités durant la période de l'exercice pour lequel ils font l'objet. Après la date de fin d'exercice, ils sont attribués à l'exercice suivant et le trop peu versé durant l'exercice écoulé est à compenser inévitablement. Il revient à chacun d'exercer la plus grande rigueur pour ne pas mettre en péril la copropriété.

La transparence des comptes est au prix d'une discipline de chacun. Le syndic opère les rappels aux copropriétaires en retard de paiement. Les frais de rappel de 30 € sont réclamés en frais privatifs aux concernés. Ces frais de rappels peuvent être majorés. Le cas échéant, le syndic s'adressera à un bureau d'avocat pour entamer les démarches de récupération. L'Assemblée Générale confirme la bonne compréhension.

6. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ÉCOULÉ (2025) + APPROBATION DES COMPTES

Présentation des comptes de l'exercice écoulé et présentation du rapport du ou des vérificateurs aux comptes. Les vérificateurs confirment la bonne tenue des comptes.

Mr : Mis à part les 2 points demandés et ayant eu réponse je n'ai pas d'autres remarques.

Mme Je vous confirme que j'ai regardé les comptes de la copropriété et que je n'ai pas de remarques. Merci pour votre travail.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. QUITUS À DONNER AU(X) COMMISSAIRE(X) AUX COMPTES

Quitus à donner au(x) commissaire(x) aux comptes pour l'exercice écoulé.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Désignation du ou des commissaires aux comptes. Nous rappelons qu'il est important d'être disponible pour la vérification des comptes, les décomptes doivent être envoyés aux copropriétaires au moins un mois avant l'assemblée générale.

Candidature retenue de Madame et la candidature de Monsieur Les votes individuels sont identiques.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Election et/ou renouvellement des membres du Conseil de Copropriété Candidature retenue de Madame et la candidature retenue de Monsieur Les votes individuels sont identiques.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. LECTURE DES COURRIERS DES LOCATAIRES NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE

Néant.

Le syndic signale qu'il est important que les copropriétaires adressent correctement et en temps voulu les décomptes des charges à leurs locataires. Le syndic souhaite ne pas interférer aux relations bailleur(s)/preneur(s), nous ne répondons pas aux questions des locataires et laissons les propriétaires en charge de leur(s) locataire(s). Nous sommes à la disposition de répondre aux attentes des copropriétaires bailleurs dans la limite du possible étant désignés pour la gestion des communs de l'immeuble selon les décisions des Assemblées Générales.

11. PROBLÉMATIQUE ACCÈS PARKING (LOCATIONS DE L'ACP ASTRID)

Demande des locataires des parkings visant à obtenir une exonération du loyer durant la période d'indisponibilité des places (soit 2,90 €/jour). L'Assemblée Générale décide d'une réduction de 135 € (90 et 45) en réponse. Cette réduction est combinée à une absence d'indexation ces dernières années. Ceci vaut pour les 8 emplacements loués de l'ACP.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. SINISTRES ET CONTRATS

Bilan des sinistres : Néant.

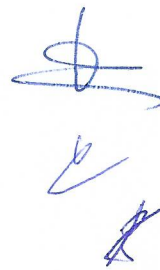
Contrats : Les nettoyages des communs par la société Mr Cube - L'assurance incendie chez AG Assurance - Les entretiens et maintenances de(s) l'ascenseur(s) par Technilift, les contrôles de(s) l'ascenseur(s) par SGS - L'électricité des communs par Engie Electrabel - Les relevés des consommations par Caloribel (Techem) - Les livraisons de mazout par les Ets Sacré - Les entretiens et dépannages chaudière par Mr - La maintenance des extincteurs par Alfa Prevent.

Le syndic n'a rien à redire sur ces fournisseurs.

L'assemblée générale se prononce favorablement à poursuivre le contrat cadre proposé par le syndic pour le compteur électrique des communs. Ce contrat d'un an chez ENGIE et peut être résilié annuellement.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



13. BILAN DES TRAVAUX RÉALISÉS

Rapport d'activité du syndic : En complément de la gestion comptable, administrative et des échanges réguliers avec les copropriétaires et les locataires des parkings, le syndic a assuré le suivi des principaux postes d'entretien et amélioration de la copropriété :

- **Sécurité incendie :** Suivis de la vérification des extincteurs.
- **Ascenseur :** Suivis des contrôles et maintenances de l'ascenseur - Modernisation et analyse de risque à la suite au rapport SGS.
- **Energie et équipements techniques :** Suivis des livraisons de mazout - Déclaration de la citerne à mazout auprès de la Ville de Namur
- Entretien de la chaudière
- **Parties communes :** Suivis des nettoyages des communs - Sécurisation et remplacement d'une vitre martelée.
- **Extérieurs :** Nettoyage du parking.
- **Maintenance spécifique :** Relevés des compteurs et la communication des index aux fournisseurs - Communication des totaux des postes des consommations à répartir par la société en charge des décomptes des consommations privatives - Commandes de clés.
- **Assainissement :** Nettoyage de la chambre de visite et d'un avaloir + remplacement d'une taque double fond sur la CV
- **Bâtiment :** Inventaire amiante.

Pour l'exercice 2026: La semaine dernière, nous avons été alertés par des occupants pour la présence potentielle de mэрule, selon eux. Une entreprise spécialisée et agréée est venue constater directement et il n'en est rien, vous pouvez être rassurés. Ce sont des traces anciennes d'humidité avant le tubage de la cheminée. Il revient à la copropriété de prendre en charge le décapage du mur (mise à nu de la partie impactée) en vue de sa réparation.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

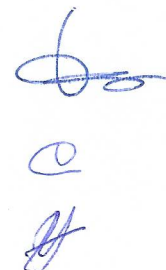
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. QUITUS À DONNER AU(X) MEMBRE(S) DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Quitus à donner au(x) membre(s) du conseil de copropriété pour l'exercice écoulé

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



15. QUITUS AU SYNDIC

Quitus au Syndic pour l'exercice écoulé.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. BILAN À LONG TERME DES TRAVAUX ÉVENTUELS

Passage en revue des travaux éventuels à envisager dans la copropriété (délai de 5 ans).

Aucun point n'est mentionné lors de l'Assemblée.

17. PROCHAINS TRAVAUX ÉVENTUELS + FINANCEMENT EN FONCTIONS DES TRAVAUX ÉVENTUELS DÉCIDÉS

A la suite de la constatation du mur impacté au 5eme étage par l'ancienne infiltration en raison de l'absence de tubage étanche lors de la mise en place de la chaudière, le syndic fera exécuter le travail de mise à nu du mur après avoir procédé à la demande de devis. Le conseil de copropriété choisira le devis à réaliser. Financement en déduction du fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES COMMUNS

Remise en conformité de l'électricité des communs.

Le syndic propose de faire faire le contrôle par un organisme agréé et de demander 2 devis pour les corrections aux remarques.

L'AG autorise le syndic à prendre en considération le devis le moins élevé. Financement par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. PRÉVENTION ANTI-INCENDIE

Le Syndic sollicite l'accord de l'Assemblée pour organiser une visite de prévention avec le Service Incendie de Namur. Il est demandé à l'Assemblée de donner mandat au Syndic pour entreprendre les mises en conformité requises suite au rapport des pompiers. Les offres et devis relatifs à ces travaux seront présentés pour vote lors d'une prochaine Assemblée (ordinaire ou extraordinaire), conformément aux délais d'exécution imposés.

Les dispositions en place sont jugées suffisantes par les copropriétaires présents. Le syndic est invité par l'assemblée à s'adresser au courtier de la compagnie d'assurance pour lui demander si des dispositions pourraient être exigées.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. DÉNEIGEMENT

L'assemblée générale convient de mettre à la disposition des occupants par le syndic, une pelle à neige et du sel afin de donner les moyens aux occupants (tous concernés) de prendre les dispositions pour assurer un minimum de mobilité et de répondre aux exigences communales en la matière.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

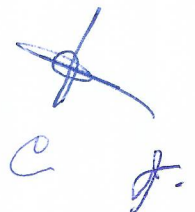
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. DÉCOMPTES TRIMESTRIELS DES CHARGES À PAYER AU COMPTE BE63 9501 3809 6508 TITULAIRE ACP ASTRID

Vote pour la poursuite des décomptes des charges trimestriellement à termes échus.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



22. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE À PAYER AU COMPTE BE30 9502 0085 5811 TITULAIRE ACP ASTRID

Fixation du fonds de réserve : Les rentrées locatives serviront d'appels pour le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU SYNDIC SEUL (POINT REVU CHAQUE ANNÉE)

Montant du seuil décisionnel du syndic seul : proposition du montant de 250 € HTVA.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. FIXATION : SEUIL SANS MISE EN CONCURRENCE DE DEVIS (POINT REVU CHAQUE ANNÉE)

Fixation : Seuil (montant) sans mise en concurrence de devis, proposition de fixer le seuil à 1.000 € HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SEUL (POINT REVU CHAQUE ANNÉE)

Montant du seuil décisionnel du Conseil de Copropriété seul, montant proposé : 1.000 € HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. CONFIRMATION DE LA QUINZAINE ANNUELLE POUR L'ORGANISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Fixation de l'organisation annuelle de l'Assemblée Générale lors de la première quinzaine de Mars.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. MISE À JOUR DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (POINT REVU CHAQUE ANNÉE)

Mise à jour du règlement d'ordre intérieur sous signature privée.

Majorité des 2/3	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. RAPPELS D'USAGES + RAPPEL DU RESPECT DU ROI

Rappel de communiquer et de réactualiser constamment au syndic vos coordonnées et celles de votre(vos) locataire(s) éventuel(s) + Rappel du respect du ROI et du RGPD + insistance concernant la problématique des encombrants continuellement abandonnés dans les communs ainsi que des déchets et matériaux des travaux réalisés dans les appartements tout autant abandonnés également + problématique du parking sauvage + encombrants abandonnés dans la cour extérieure.

L'assemblée générale réclame et insiste pour interdire et signaler qu'il n'est pas tolérable de laisser les animaux faire les besoins dans la cour (les communs) que le maître de l'animal ramasse ou non.



29. ADAPTATION DU CONTRAT DU SYNDIC CONCERNANT LES PRESTATIONS SUIVANTES (SELON LE CONTRAT TYPE DE L'IPI) :

L'assemblée générale donne son accord à l'adaptation du contrat du syndic Immo Topaze selon le contrat type de l'institut des agents immobiliers à savoir pour les prestations complémentaires suivantes :

- présence lors d'expertises, livraisons: **35** euros par heure durant la journée entre 8h00 et 16h00
- suivi des dossiers judiciaires: **35** euros par heure par heure durant la journée entre 8h00 et 16h00
- suivi des gros travaux de rénovation :**35** euros par heure par heure durant la journée entre 8h00 et 16h00
- suivi des travaux ou réparations ou prise de mesures ou demande de devis (améliorations ou nouveaux projets) : 35 euros par heure durant la journée entre 8h00 et 16h00
- suivi des travaux ou réparations ou prise de mesures ou demande de devis : 45 euros par heure durant la période entre 16h00 et 8h00

Le syndic remercie vivement l'assemblée générale. Le contrat du syndic sera adapté en conséquence et la nouvelle version sera signée par les Membres du Conseil de Copropriété. Ceci par votes séparés donnant les mêmes résultats.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. ADAPTATION DU CONTRAT DU SYNDIC CONCERNANT LE COÛT DES PRESTATIONS LORS DE L'ORGANISATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale donne son accord en faveur de l'adaptation du contrat du syndic par la mise en place d'un montant de 150 € HTVA (il n'y a pas actuellement de tva appliquée) dans le cadre des prestations du syndic pour l'organisation d'une assemblée générale extraordinaire. Immo Topaze n'a pas comptabilisé ces prestations précédemment et ceci sans effet rétroactif et à partir de la date de cette assemblée générale. Ce coût est à prendre en charge par la copropriété.

Le syndic remercie vivement l'assemblée générale. Le contrat du syndic sera adapté en conséquence et la nouvelle version sera signée par les Membres du Conseil de Copropriété. Ceci par votes séparés donnant les mêmes résultats.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. ADAPTATION DU CONTRAT DU SYNDIC CONCERNANT LE COÛT DES PRESTATIONS EN CAS DE SINISTRE

L'assemblée générale donne son accord pour l'adaptation du contrat du syndic par la mise en place d'un montant forfaitaire de 100 € HTVA (il n'y a pas de tva appliquée) dans le cadre des prestations du syndic pour la gestion d'un sinistre. Les prestations effectuées à la suite d'un sinistre dont les dégâts dépassent le montant de 5.000 € TVAC seraient à facturer à un tarif horaire de 45 € HTVA.

Le syndic remercie vivement l'assemblée générale. Le contrat du syndic sera adapté en conséquence et la nouvelle version sera signée par les Membres du Conseil de Copropriété. Ceci par votes séparés donnant les mêmes résultats.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

32. PRESTATION SYNDIC SUPPLÉMENTAIRES

Prestation syndic supplémentaires concernant la gestion des parkings. Demande d'un montant forfaitaire de 600 € pour la gestion annuelle des parkings. L'assemblée générale alertée par les difficultés de récupérer les clés d'accès de locataires des emplacements de la copropriété, demande au syndic de porter à 60 euros la caution de la clé.

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

Renouvellement du mandat du syndic pour une année avec l'indexation selon la loi en la matière. Le syndic remercie l'Assemblée Générale pour la confiance accordée.

Les mandataires suivants sont désignés pour signer le contrat adapté du syndic. Monsieur et Madame

Majorité absolue	Oui	285	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	285	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16:53.