



ACP LE POSTILLON (BCE 0877.531.581)
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15 06 2023

La réunion commence à 14h00 et se tient à la « Maison de Tous », Rue Colonel Bourg, 3 à 5170 Profondeville.

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

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

→ si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;

→ si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

10 copropriétaires sur 15 représentant 6.871/10.000 èmes des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe). Le double quorum est donc atteint et l'assemblée peut valablement se tenir.

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).

L'article 3.87 §5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.»

se porte candidat en qualité de président de l'assemblée générale.

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

OUI	6.871	6.871
NON	0	6.871
ABSTENTIONS	0	6.871

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).

Aucun propriétaire ne se porte candidat en qualité de scrutateur de l'assemblée générale.

Il n'y a donc pas de décision sur ce point.

4. Rapport du conseil de Copropriété et du Syndic (Pour information).

Le Conseil, constitué par
en séance.

font état de leur rapport

Au niveau du syndic, les principaux dossiers durant l'exercice 2022-2023 ont été :

- Le suivi des anciens dossiers sinistres dont l'état d'avancement sera indiqué au point 7 ;
- Le dossier dont l'état d'avancement sera indiqué au point 6 ;
- Le nettoyage de la toiture et les réparations nécessaires dont la prestation a finalement été confiée à la société en accord avec le Conseil de Copropriété en date du 16/05 ;
- Divers rappels quant au règlement d'ordre intérieur.



5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

- a) Détail des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic (Pour information) ;

Entretien du matériel incendie – *IMPORTEX SA & SECURITY ALARM SERVICE COMPANY*
Contrôle ascenseur – *SOCOTEC*
Entretien ascenseur – *KONE*
Entretien de l'immeuble – *CVP NETTOYAGE*
Vidange containers – *VEOLIA*
Electricité – *TOTAL GAS & POWER BELGIUM*
Relevé des compteurs – *ISTA*
Mazout – *PROXIFUEL*
Entretien chaudière – *DAIX*
Entretien adoucisseur – *AQUATECH*
Assurance incendie et RC CC & CAC – *ELITIS (depuis le 01/01/2023)*

Madame ALEXANDRE arrive en cours de séance à 14h10 (475 quotités)

- b) Décision quant à changer éventuellement de fournisseurs (Vote à la majorité absolue) ;

Un mécontentement a été soulevé quant aux prestations de nettoyage pour lesquelles il a été demandé au syndic d'obtenir d'autres offres de prix.

A ce jour, la société CVP NETTOYAGE facture un montant mensuel de 224,64 €.

La société CED C'EST NET propose quant à elle un montant mensuel forfaitaire de 393,25 € et la société ELITE un coût de 335, 17 € Tvac.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de faire un dernier rappel à l'ordre à la société CVP NETTOYAGE en les rencontrant sur site. Si la situation ne s'améliore pas en cours d'année, mandat est donné au Conseil de Copropriété pour valider le changement de prestataire en cours d'année.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

- c) Décision quant à soucrire un contrat d'entretien pour le système d'extraction d'air (Vote à la majorité absolue) – Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour le choix du prestataire (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) ;

Suite à la problématique soulevée à cet égard lors du dernier Conseil, il a été demandé au syndic d'obtenir une offre pour l'entretien de ce système.

Les sociétés DAIX et AB VENTIL ont été sollicitées mais ces dernières n'ont pas encore donné suite à la demande.

Il est donc proposé de donner mandat au Conseil pour valider un contrat d'entretien auprès du prestataire dont l'offre sera la plus intéressante.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la proposition reprise ci-dessus.



OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

- d) Décision quant à souscrire une assurance protection juridique – Proposition ARAG (descriptif en annexe) – Coût 393,02 € (Vote à la majorité absolue).

Afin de compléter le pack assurances, il est proposé de conclure une assurance protection juridique étendue et comprenant le recouvrement de charges.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la proposition émise par ARAG.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

6. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours.

Le dossier « » relatif à la problématique du mur mitoyen est toujours en cours.

Une rencontre à l'amiable avait eu lieu en date du 23 juin 2022 où un accord avait semble-t-il été conclu entre les différentes parties.

ont toutefois par la suite introduit un pourvoi en cassation dont l'audience a eu lieu le 8 juin dernier.

chargé de la défense du dossier, a d'ores et déjà informé le syndic que le pourvoi avait été rejeté.

Le syndic y accordera donc les suites utiles dès réception de la copie de l'arrêt.

7. Dossiers sinistres : rapport sur l'état d'avancement des dossiers sinistres actuellement en cours.

Deux dossiers sont toujours en cours auprès d'ETHIAS :

- Sinistre dégât des eaux – toiture

Suite à la dernière assemblée générale, le syndic a obtenu des différents appartements concernés (304-301-202-201) les éléments complémentaires à joindre au dossier (devis, photos, etc).

Une expertise a enfin pu être programmée au 16/06 – 16h00 où l'expert devra se rendre dans les appartements 201 & 301.

Dès que le procès-verbal d'estimation à l'amiable aura pu être établi et que les indemnités auront été versées, l'ensemble du dossier pourra être clôturé.

- Sinistre dégâts des eaux – joint défectueux robinet

Pour rappel, un dégât des eaux est survenu dans l'appartement 101 provoquant des dégâts également dans le commerce 001.

Un premier avis de versement d'indemnité est parvenu au syndic mi-mai et la franchise vient également d'être reversée début juin.

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



Le dossier va donc pouvoir se clôturer rapidement.

8. Comptes (Vote à la majorité absolue) :

a) Rapport du Commissaire aux Comptes (Pour information),

désignée en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023 fait état de son rapport en séance et propose à l'assemblée l'approbation des comptes.

b) Approbation des comptes et bilan clôturés au 31 03 2023.

L'assemblée approuve, à la majorité des voix présentes et représentées, l'approbation des comptes de l'exercice 2022-2023 ainsi que du bilan arrêté au 31/03/2023 et fixe au 31/08/2023 le paiement des soldes débiteurs ainsi que le remboursement des soldes créditeurs (à condition que la trésorerie de la copropriété le permette).

OUI	4.658	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	2.688	7.346

Abstentions : Commune de Profondeville (2.232 quotités) & Mme Lambert (456 quotités)

8(bis). Décharges (Vote à la majorité absolue).

a) Au Syndic

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge au syndic.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

b) Au Commissaire aux Comptes

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge au commissaire aux comptes

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

c) Au Conseil de Copropriété

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge aux membres du Conseil de Copropriété (

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346



9. Travaux : (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

- a) Ascenseur - Placement d'un module GSM sur le système bidirectionnel – Présentation de l'offre KONE – Coût 827,73 € htva – Financement – Décision.

Cette installation permettrait de remplacer la ligne téléphonique actuelle et permettrait de ce fait de réaliser des économies au long terme d'environ 26 € par mois. Seul un forfait de 90 € par an serait ajouté au niveau du contrat d'entretien pour y inclure l'ensemble des communications.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de réaliser ce travail et de procéder au financement via les charges ordinaires.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

10. Décision quant à stocker les archives de la copropriété dans les parties communes de la résidence d'une part et quant à acheter une armoire pour les stocker.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'accepter cette proposition et de placer les archives dans le local vélos.

Le choix de l'armoire sera revu en Conseil de Copropriété dans un budget maximum de 200,00 €.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

11. Finances :

- a) Budget 2023-2024 - en annexe (Vote à la majorité absolue) ;

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette proposition de budget (44.000,00 €).

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

- b) Décision quant à effectuer un appel de provision mensuel de 3.666,66 € pour couvrir les charges de 2023-2024 ;

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

La provision sera répartie suivant les quotités de chaque copropriétaire et en fonction des clés de répartition spécifique « commerce ».

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

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

Au bilan au 31/03/2023, le montant du fonds de réserve est de 16.500,00 €.



Conformément à la loi, l'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de l'augmenter du montant minimum de 1.765,00 € à répartir entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités et à payer en une seule mensualité pour le 30 septembre 2023.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

d) **Décision quant à ne pas augmenter le fonds de roulement.**

Au bilan au 31/03/2023, le montant du fonds de roulement est de 13.000,00 €.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas l'augmenter.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

12. Règlement d'ordre intérieur – Mise en place de frais d'emménagement/déménagement – Discussion – Décision (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de remettre d'application cette indemnité et de la fixer à 100,00 € à l'entrée du locataire et de verser ces sommes en fin d'exercice sur le fonds de réserve.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

13. Elections statutaires et reconduction du Syndic (vote à la majorité absolue)

a) **Election des Membres du Conseil de Copropriété,**

souhaitent renouveler leur candidature.

Pour

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

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

Pour

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

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

Pour

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



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

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

Pour

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

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

b) Election du Commissaire aux Comptes,

Madame souhaite renouveler sa candidature.

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

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

c) Reconduction du Syndic OP Wallonie. Mandat sera donné au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat de syndic.

Le syndic OP WALLONIE – Av. des Dessus de Lives, 2 à 5101 NAMUR – BCE n° 0432.691.858) avait été désigné lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 juin 2022 pour un durée d'un an, soit jusqu'au 30 juin 2023.

Le syndic OP WALLONIE srl sollicite le renouvellement de son mandat pour une durée de trois ans (il est précisé que l'article 3.89 §7, du Code civil, énonce que : « L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. »), jusqu'au 30 juin 2026.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le renouvellement du contrat pour une durée de 3 ans et donne mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat.

OUI	7.346	7.346
NON	0	7.346
ABSTENTIONS	0	7.346

La séance prend fin à 15h30.

Président de séance

Pour OP WALLONIE Srl
Syndic,
Jessica Krispeels

LE POSTILLON
Rue Colonel Bourg n° 1
5170 Profondeville
N° ent. : 0877.531.581
Exercice : du 01/04/2022 au 31/03/2023

Bilan après répartition au 31/03/2023

Date d'édition : 15/06/2023 09:55:47

ACTIF		PASSIF	
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	-3 338.96	100000 - Fonds de roulement	13 000.00
	62.49	<i>Apport exercice</i>	13 000.00
	896.78	160000 - Fonds de réserve	16 500.00
	319.27	<i>Apport exercice</i>	16 500.00
	-2 152.43	440 - Fournisseurs	1 276.64
	1 651.96	<i>CVP NETTOYAGE</i>	224.64
	172.74	<i>ELITIS</i>	2 053.53
	- 601.23	<i>ETHIAS</i>	715.00
	- 745.14	<i>GESTION ET IMMEUBLES S.A.</i>	130.00
	453.56	<i>HUISSIER MASSART</i>	- 350.00
	- 347.34	<i>KONE</i>	- 590.17
	286.37	<i>MASSART Philippe</i>	571.95
	-4 464.86	<i>NICOLAS Jacques (toitures)</i>	744.12
	361.32	<i>OP WALLONIE</i>	- 130.00
	278.10	<i>PROXIMUS</i>	-68.59
	18.39	<i>S.W.D.E.</i>	- 119.90
	471.06	<i>SITA WALLONIE (clean-ways)</i>	-1 550.70
490 - Charges à reporter	2 783.27	<i>TOTAL gas & power belgium</i>	- 188.70
<i>Charges à reporter</i>	2 783.27	<i>TREA SA</i>	-2 053.53
550 - Compte épargne (Réserve)	20 069.35	<i>VEOLIA (6661)</i>	1 888.99
<i>BBRUBEBB BE23363479961191</i>	20 069.35	444 - Factures à recevoir	65.24
551 - Compte vue (Roulement)	11 480.35	<i>Factures à recevoir</i>	65.24
<i>BBRUBEBB BE46350100774736</i>	11 480.35	499000 - Compte d'attente	128.05
		<i>Compte d'attente</i>	128.05
		4992 - Arrondis créditeurs	0.08
		<i>Arrondis créditeurs</i>	0.08
		4994 - Compte d'attente créditeur	24.00
		<i>Compte d'attente créditeur</i>	24.00
30 994.01		30 994.01	

0 -
-

ACP LE POSTILLON - BUDGET 2023 - 2024

POSTE	Budget 2023 -2024
Protection incendie	1.250,00 €
Interventions techniques diverses	300,00 €
Frais de relevés	1.250,00 €
Eau	4.000,00 €
Mazout	15.000,00 €
Electricité des communs	2.250,00 €
Entretien des communs	2.650,00 €
Entretien chaudière	400,00 €
Adoucisseur	200,00 €
Vidanges poubelles	3.000,00 €
Entretiens des abords	250,00 €
Contrôle ascenseur	300,00 €
Entretien ascenseur	2.000,00 €
Réparation ascenseur	500,00 €
Ligne ascenseur	350,00 €
Matériel divers	100,00 €
Honoraires syndic	3.650,00 €
Frais extras	250,00 €
Frais administratifs	100,00 €
Assurances	2.000,00 €
Autres honoraires	3.500,00 €
Frais bancaires	450,00 €
Salle AG	250,00 €
TOTAL DES CHARGES COURANTES	44.000,00 €

Wépion, le 4/06/2023

Vérification des comptes de la copropriété « La Résidence Le Postillon à Profondeville ».

Je soussignée, _____, ai procédé par sondage à la vérification des pièces justificatives du compte de la copropriété susmentionnée.

1. La facture N°20220077 des honoraires du syndic du 04/2022 d'un montant de 295,44 € a été payée le 28/04/2022 ;
2. La facture N° FAC-0038 de CVP Nettoyage du 30/06/2022 d'un montant de 218,10 € a été payée le 8/07/2022 ;
3. La facture N°2021876799 de Veolia du 31/07/2022 d'un montant de 249,87 € a été payée le 23/08/2022 ;
4. La facture N° 08/2022 de Proximus du 8/08/2022 d'un montant de 33,81 € a été payée le 8/09/2022 ;
5. La facture N° E22/13273005 de Total Gaz & Power Belgium du 08/2022 d'un montant de 191,00 € (acompte) a été payée le 22/08/2022 ;
6. La facture N°222200012160 de ISTA du 16/09/2022 d'un montant de 1200,83 € a été payée le 26/09/2022 ;
7. La facture N°20220036 de BG Toitures du 15/12/22 d'un montant de 242,00 € a été payée le 12/01/2023 ;
8. La facture N° 225008176025 de la SWDE du 16/01/2023 d'un montant de 744,97 € (acompte) a été payée le 1/02/2023 ;
9. La facture N° 23-0161 de Aquatech du 14/02/2023 d'un montant de 180,20 € a été payée le 2/03/2023 ;
10. La facture N°002008214 de Proxifuel du 3/03/2023 d'un montant de 3.598,35 € a été payée le 21/03/2023.

Le compte BBRUBEBB BE23 3634 7996 1191 de la copropriété présente au 31/03/2023 un solde créditeur de 11.480,35 €.

Fait à Wépion, le 04/06/2023.

RAPPORT DE VÉRIFICATION DE COMPTES

Je soussignée, M^{me} **Christine LEBLANC**, copropriétaire au sein de la copropriété « Résidence Le Postillon » sise rue Colonel Bourg,1 à 5170 Profondeville, déclare avoir procédé, ce 4/06/2023 à la vérification des comptes de l'exercice 2022-2023 de la copropriété précitée.

Les documents comptables nécessaires à la vérification ont été mis à ma disposition, en ce compris :

- Les factures
- Les extraits bancaires et leur affectation
- Le Bilan et Facturier des imputations
- Les éventuels relevés de décompteurs et tableaux d'affectations

Ce procédé m'a permis de vérifier l'exactitude de la nature des charges et leurs imputations.

Toutes mes questions adressées au syndic, OP WALLONIE SRL, ont reçu des réponses satisfaisantes et le contrôle a été effectué conformément aux dispositions légales actuellement en vigueur.

En conséquence, je propose aux copropriétaires d'approuver ces comptes tels qu'ils sont présentés. Ceux-ci ne comportent pas d'anomalies et donnent une image correcte des charges, de la situation financière et des provisions pour les dépenses futures.

Fait à Wépion, le 4/06/2023

Signature



Feuille de présence

Assemblée générale du 15/06/2023

**LE POSTILLON (N. Entr. : 0877.531.581) Rue Colonel Bourg
n° 1 5170 Profondeville 01/04/2022 - 31/03/2023**

OP WALLONIE

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



ACP LE POSTILLON (BCE 0877.531.581)
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 12 08 2024 – 2^e séance

La réunion commence à 14h30 et se tient à la « Maison de Tous », Rue Colonel Bourg, 3 à 5170 Profondeville.

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

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

→ si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;

→ si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

8 copropriétaires sur 15 représentant 5.919/10.000èmes des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe). S'agissant d'une seconde séance, le double quorum n'est pas requis et l'assemblée peut valablement se tenir.

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).

L'article 3.87 §5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.»

se porte candidat en qualité de président de l'assemblée générale.

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

OUI	5.919	5.919
NON	0	5.919
ABSTENTIONS	0	5.919

« arrive en cours de séance à 14h35.

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).

se porte candidat en qualité de scrutateur de l'assemblée générale.

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

OUI	5.919	5.919
NON	0	5.919
ABSTENTIONS	0	5.919

4. Rapport du conseil de Copropriété et du Syndic. (Pour information).

Pour rappel, les différents procès-verbaux des réunions tenues en cours d'année sont disponibles sur le site <https://mysyndic.op-namur.be>.

5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

- a) Détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic (Pour information) ;

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



arrive en cours de séance à 14h36.

Entretien matériel incendie – **IMPORTEX**
Contrôle ascenseur – **SOCOTEC**
Entretien ascenseur – **KONE**
Entretien du bâtiment – **CVP NETTOYAGE**
Vidange poubelles – **VEOLIA**
Entretien des abords – **Alain MASSON**
Entretien ventilation – **AB VENTIL**
Electricité – **TOTAL GAS & POWER BELGIUM**
Relevés compteurs – **ISTA**

⇒ Des inversions ayant été constatées au niveau des relevés effectués, il est conseillé auprès des propriétaires de vérifier leurs informations par rapport au document reçu et au numéro des compteurs. Si une discordance est constatée, il est demandé d'en avvertir le syndic au plus tôt.

Mazout – **PROXIFUEL**
Entretien adoucisseur – **AQUATECH**
Assurance incendie & RC CC/CAC – **ELITIS**
Assurance protection juridique – **ARAG**

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

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas opérer de changement.

OUI	6.869	6.869
NON	0	6.869
ABSTENTIONS	0	6.869

6. Dossiers contentieux :

a) Rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours ;

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

b) :

B1) Etat de la situation ;

Pour rappel, le pourvoi en cassation a bien été rejeté en date du 8 juin 2023.

A ce jour, l'administrateur n'a toujours pas recontacté le copropriétaire.

La remise en état de ce mur doit donc se faire à frais partagés.

B2) Présentation des offres reçues pour la réparation du muret : **MG CONSTRUCTION** (51.170,00 € htva réfection du mur avec pierres d'origine ou avec pièces préfabriquées pour le coût de 38.300,00 € htva) – **MAQUET CONSTRUCT** (7.280,00 € htva) – Discussion – Choix du prestataire – Mode de financement – Décision (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) - sous réserve de l'accord de :

Le syndic a déjà demandé offres auprès de diverses sociétés telles que : Ets Marchal, Delfosse, Olifaitou, Signé Jean et Jouffroy.

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



La commune de Profondeville quitte la séance à 14h55.

Seules deux sociétés ont remis prix :

- MG CONSTRUCTIONS a remis prix pour 51.170,00 € htva (variante au prix de 38.300,00 € htva).
- MAQUET CONSTRUCT a remis prix pour un total de 7.280,00 € htva.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de donner mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final du prestataire dans un budget maximum de 10.000,00 € htva (sous réserve d'accord de l'OP qui doit financer la moitié des travaux). Financement via le fonds de réserve si celui-ci est suffisant et si pas prise en charge des frais via moitié fonds de réserve et moitié via un appel de fonds extraordinaire.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

7. Dossiers sinistres : rapport sur l'état d'avancement des dossiers actuellement en cours.

Il n'y a pas eu de nouveau dossier sinistre ouvert en cours d'année.

Seuls les deux dossiers précédents (DDE toiture et DDE joint défectueux) doivent juste faire l'objet d'écriture comptables quant à leur clôture finale.

8. Comptes (Vote à la majorité absolue) :

a) Rapport du Commissaire aux Comptes (Pour information),

Le Commissaire aux Comptes a fait état de son rapport en séance. Réponses ont été données à ses questions. Cette dernière propose l'approbation de ceux-ci.

b) Approbation des comptes et bilan au 31 03 2024.

L'assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, l'approbation des comptes de l'exercice 2023-2024 ainsi que du bilan arrêté au 31/03/2024 et fixe au 15/09/2024 le paiement des soldes débiteurs ainsi que le remboursement des soldes créditeurs (à condition que la trésorerie de la copropriété le permette). Au niveau de la problématique ISTA soulevée au point 5, une régularisation pourra être effectuée sur le prochain exercice si problème confirmé par cette dernière.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

9. Décharges (Vote à la majorité absolue) :

a) au Syndic,

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge au syndic.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637



b) au Commissaire aux Comptes,

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge au commissaire aux comptes (

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

c) au Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge aux membres du Conseil de Copropriété

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

10. Travaux : (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

- a) Ventilation – Placement de 3 interrupteurs à 3 positions sur les tourelles d'extraction en toiture – Présentation de l'offre de la société AB VENTIL – Coût 419,00 € htva – Discussion – Mode de financement - Décision ;

Pour rappel, un contrat a été conclu avec la société AB VENTIL.

Le débit d'extraction est toutefois relativement faible. Pour palier à cela, AB VENTIL propose de placer un interrupteur à 3 positions sur toutes les tourelles afin d'avoir la possibilité d'augmenter et de diminuer les débits (pour ce faire, il faut toutefois monter en toiture). Coût 444,14 € Tvac.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de procéder à ces travaux et de les financer par les charges ordinaires.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

- b) Harmonisation des plaquettes boîtes aux lettres et sonnettes – Discussion – Budget - Décision.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un prestataire sur base de projets transmis à ce dernier.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637



11. Règlement d'ordre intérieur :

- a) Mise en place d'un ROI simplifié – Validation du projet annexé à la convocation – Discussion – Décision (Vote à la majorité absolue) ;

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'accepter ce document en y ajoutant, au point relatif aux animaux, qu'ils sont tolérés à condition que l'animal soit également accepté par le propriétaire du bien concerné.

Il y sera également ajouté de demander aux occupants de gérer leur propre courrier et de ne pas le laisser traîner dans les communs de l'immeuble.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

- b) Problématiques des sacs poubelles – Demande que ceux-ci soient numérotés avec le numéro de l'appartement concerné – Discussion – Décision (Vote à la majorité absolue) ;

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas mettre en place ce point et de remettre en place un avis de rappel avec le calendrier des collectes. Les poubelles bleues et les cartons devront être sortis à rue (maximum la veille du ramassage) par les occupants eux-mêmes. Ces déchets ne seront plus autorisés dans le local poubelles à partir du 15 septembre 2024. Le container papiers/cartons devra être enlevé.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

- c) Nettoyage des emplacements de parking – Discussion – Décision (Vote à la majorité absolue) ;

La plupart des crasses qui sont présentes proviennent notamment des arbres de ... Jne remarque lui sera faite à cet effet.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'accepter ce point et de l'ajouter au niveau du règlement d'ordre intérieur.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

- d) Identification des vélos – Discussion – Décision (Vote à la majorité absolue) ;

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'accepter ce point et demande aux occupants de l'immeuble d'identifier leur vélo au moyen du numéro de l'appartement. Ce point sera ajouté au règlement d'ordre intérieur.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637



e) **Rappel sur l'obligation de prévenir le syndic quant au changement de locataires au sein de l'immeuble – Discussion – Décision (Vote à la majorité absolue).**

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'accepter ce point et de l'ajouter au règlement d'ordre intérieur. Il est également rappelé la mise en place d'une taxe d'emménagement de 100,00 € pour tout nouvel occupant au sein de l'immeuble. Ce point sera ajouté au règlement d'ordre intérieur.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

12. **Ratification de l'accord donné à l'appartement 101 pour l'installation d'un boîtier à clé dans le hall d'entrée – Discussion – Décision (Vote à la majorité absolue).**

Ce boîtier est à usage des différents services intervenant pour l'appartement 101.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'accepter cette ratification.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

13. **Règlement Général Protection données privées (RGPD) – Respect des obligations légales (Informations).**

La copropriété, par le biais du syndic en tant qu'organe, est amenée à traiter de nombreuses informations relatives, entre autres, aux copropriétaires et aux habitants de l'immeuble. Nombre de ces informations constituent des données à caractère personnel.

Aussi, la copropriété est soumise à la réglementation en matière de protection des données, composée essentiellement du RGPD et de la loi belge du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

Le syndic informe qu'il s'agit d'une disposition légale à laquelle la copropriété ne peut y déroger.

En effet, en ne se conformant pas à ces prescrits, la copropriété pourrait se voir infliger des sanctions pécuniaires en cas de plainte.

Pour ce faire, les documents ci-dessous devront être établis et le seront par la société ALBATROS COMPLIANCE :

- Déclaration de confidentialité
- Clauses contractuelles relatives à la protection des données
- Registre des activités de traitement
- Référentiel des durées de conservation
- Data Processing Agreement
- Violation des données (procédure, registre et formulaire)
- Liste des personnes ayant accès aux données sensibles

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter cette société à l'adresse info@albatros-compliance.com

Il est demandé au syndic de prendre en charge ces frais via le fonds de réserve.

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



14. Finances :

a) Budget 2024-2025 ;

Lors de la dernière assemblée, le budget voté était de 44.000,00 €.
Les dépenses de cet exercice se sont élevées à 44.950,32 €.

Le syndic propose donc pour l'exercice 2024-2025, de fixer un budget de 41.500,00 €.

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

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

b) Décision quant à effectuer un appel de provision mensuel (budget 2024-2025/12) pour couvrir les charges de 2024-2025 ;

Conformément au point a), la provision mensuelle sera donc de 3.458,00 € à répartir entre tous les copropriétaires suivant leur quote-part et à payer entre le 1er et le 5 de chaque mois.

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

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

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

Au 31/03/2024, le fonds de réserve est de 18.265,00 €.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'appeler un montant de 2.250,00 € pour le fonds de réserve général. Cet appel sera réparti entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités et à payer en une fois pour le 31 décembre 2024.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

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

Au 31/03/2024, le fonds de roulement est de 13.000,00 €.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas l'augmenter.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637



15. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)

a) Election des Membres du Conseil de Copropriété,

souhaitent renouveler leur candidature.

propose sa candidature pour rejoindre le conseil.

Pour

L'assemblée générale accepte, à l'unanimité des voix présentes et représentées, ce renouvellement.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

Pour

L'assemblée générale accepte, à l'unanimité des voix présentes et représentées, ce renouvellement.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

Pour

L'assemblée générale accepte, à l'unanimité des voix présentes et représentées, ce renouvellement.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

Pour

L'assemblée générale accepte, à l'unanimité des voix présentes et représentées, ce renouvellement.

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

Pour

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

OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

b) Election du Commissaire aux Comptes,

: souhaite renouveler sa candidature.

L'assemblée générale accepte, à l'unanimité des voix présentes et représentées, ce renouvellement.

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



OUI	4.637	4.637
NON	0	4.637
ABSTENTIONS	0	4.637

La séance prend fin à 16h15.

Président de séance

Pour OP WALLONIE Srl
Syndic,
Jessica Krispeels

LE POSTILLON
Rue Colonnelle Bourg n° 1
5170 Profondeville
N° ent. : 0877.531.581
Exercice : du 01/04/2023 au 31/03/2024

Bilan après répartition au 31/03/2024

Date d'édition : 12/08/2024 09:00:49

ACTIF		PASSIF	
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	10 656.72	100000 - Fonds de roulement	13 000.00
	- 488.99	<i>Report exercice précédent</i>	13 000.00
	195.86	160000 - Fonds de réserve	18 265.00
	83.50	<i>Apport exercice</i>	1 765.00
	366.39	<i>Report exercice précédent</i>	16 500.00
	4 858.71	440 - Fournisseurs	5 253.98
	340.46	<i>CVP NETTOYAGE</i>	456.00
	- 210.02	<i>ETHIAS</i>	715.00
	1 446.91	<i>ISTA (6542)</i>	325.01
	210.85	<i>MASSART Philippe (4004)</i>	221.95
	966.37	<i>NICOLAS Jacques (toitures)</i>	744.12
	756.95	<i>OP WALLONIE</i>	911.64
	-1 363.00	<i>PROXIMUS (8968)</i>	-68.59
	1 435.05	<i>S.W.D.E. (0113)</i>	2 264.59
	118.67	<i>Security Alarm Service Company</i>	- 488.78
	551.04	<i>Socotec</i>	146.98
	1 387.97	<i>TOTAL gas & power belgium (4272)</i>	- 188.70
	3 218.23	<i>VEOLIA (8803)</i>	214.76
490 - Charges à reporter	3 218.23	499000 - Compte d'attente	128.05
<i>Charges à reporter</i>	3 218.23	<i>Compte d'attente</i>	128.05
499601 - Sinistre DDE toiture	1 741.80	4992 - Arrondis créditeurs	0.39
<i>Sinistre DDE toiture</i>	1 741.80	<i>Arrondis créditeurs</i>	0.39
550 - Compte épargne (Réserve)	18 265.00	4994 - Compte d'attente créditeur	24.00
<i>BBRUBEBB BE23363479961191</i>	18 265.00	<i>Compte d'attente créditeur</i>	24.00
551 - Compte vue (Roulement)	5 090.76	499602 - Sinistre dégâts des eaux - ARNOULD-CHARPENTIER	2 301.09
<i>BBRUBEBB BE46350100774736</i>	5 090.76	<i>Sinistre dégâts des eaux - ARNOULD-CHARPENTIER</i>	2 301.09
	38 972.51		38 972.51

ACP LE POSTILLON - BUDGET 2024 - 2025

POSTE	Budget 2023 -2024	Réalisé 2023- 2024	Budget 2024- 2025
Protection incendie	1.250,00 €	798,89 €	1.000,00 €
Interventions techniques diverses	300,00 €	3.054,25 €	2.740,00 €
Frais de relevés	1.250,00 €	1.606,85 €	1.650,00 €
Eau	4.000,00 €	5.931,67 €	6.000,00 €
Mazout	15.000,00 €	7.698,29 €	8.500,00 €
Electricité des communs	2.250,00 €	2.835,69 €	3.500,00 €
Entretien des communs	2.650,00 €	2.729,28 €	2.850,00 €
Entretien chaudière	400,00 €	377,44 €	400,00 €
Adoucisseur	200,00 €	190,33 €	200,00 €
Vidanges poubelles	3.000,00 €	2.868,90 €	3.000,00 €
Entretiens des abords	250,00 €	435,60 €	500,00 €
Contrôle ascenseur	300,00 €	291,49 €	350,00 €
Entretien ascenseur	2.000,00 €	2.001,16 €	2.250,00 €
Réparation ascenseur	500,00 €	1.467,56 €	500,00 €
Ligne ascenseur	350,00 €	160,25 €	0,00 €
Matériel divers	100,00 €	53,94 €	100,00 €
Honoraires syndic	3.650,00 €	3.924,66 €	4.150,00 €
Frais extras	250,00 €	0,00 €	250,00 €
Frais administratifs	100,00 €	0,00 €	100,00 €
Assurances	2.000,00 €	2.088,00 €	2.250,00 €
Autres honoraires	3.500,00 €	5.569,03 €	250,00 €
Frais bancaires	450,00 €	535,49 €	600,00 €
Assurance protection juridique	0,00 €	271,55 €	300,00 €
Salle AG	250,00 €	60,00 €	60,00 €
TOTAL DES CHARGES COURANTES	44.000,00 €	44.950,32 €	41.500,00 €

Feuille de présence

Assemblée générale du 12/08/2024

**LE POSTILLON (N. Entr. : 0877.531.581) Rue Colonel Bourg
n° 1 5170 Profondeville 01/04/2023 - 31/03/2024**

OP WALLONIE

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



ACP LE POSTILLON (BCE 0877.531.581)
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 06 2025

La réunion commence à 14h00 et se tient à la « Maison de Tous », Rue Colonel Bourg, 3 à 5170 Profondeville.

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

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

→ si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;

→ si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

11 copropriétaires sur 15 représentant 7.786/10.000èmes des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe). Le double quorum est donc atteint et l'assemblée peut valablement se tenir.

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).

L'article 3.87 §5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.»

_____ se porte candidat en qualité de président de l'assemblée générale.

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

OUI	7.786	7.786
NON	0	7.786
ABSTENTIONS	0	7.786

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).

Pas de candidat pour ce poste, il n'y a donc pas de décision sur ce point.

4. Rapport du conseil de Copropriété et du Syndic. (Pour information).

Pour rappel, les différents procès-verbaux des réunions tenues en cours d'année sont disponibles sur le site <https://mysyndic.op-namur.be>.

Au niveau des travaux de toiture, un écrit sera demandé auprès de la société MAQUET CONSTRUCT afin qu'il assure son début de chantier pour début juillet au plus tard.

arrive en cours de séance à 14h10.

5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

- a) Détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic (Pour information) ;

Entretien du matériel incendie – SECURITY ALARM SERVICES & IMPORTEX

Contrôle ascenseur – SOCOTEC

Entretien ascenseur – KONE

Entretien bâtiment – CVP NETTOYAGE

Syndic Officio des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



Vidange containers – VEOLIA
Entretien des abords – anciennement Mr
Entretien chaudière – DAIX
Electricité – TOTAL GAS & POWER BELGIUM
Mazout - PROXIFUEL
Frais de relevés – ISTA
Entretien adoucisseur – AQUATECH
Assurance incendie & RC CC / CAC – ELITIS
Assurance PJ – ARAG

b) Entretien des abords – Présentation d’offres – Choix du prestataire (Vote à la majorité absolue) ;

La société « L’ATELIER » a remis prix pour réaliser un entretien des abords de l’immeuble.
Le coût est de 357,60 € htva et comprends le désherbage du parking ainsi que le ramassage et l’évacuation des déchets verts.

L’assemblée générale décide, à l’unanimité des voix présentes et représentées, de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider le choix final du prestataire à raison d’interventions ponctuelles.
Une offre sera également demandée à la société « O Jardin » située à Erpent.

OUI	8.261	8.261
NON	0	8.261
ABSTENTIONS	0	8.261

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

L’assemblée générale décide, à l’unanimité des voix présentes et représentées, de faire un dernier rappel auprès de la société de nettoyage (saletés devant l’immeuble, sol et miroir de l’ascenseur, etc) et si celle-ci ne donne toujours pas satisfaction de donner mandat au Conseil de Copropriété pour changer de prestataire en cours d’année.

OUI	8.261	8.261
NON	0	8.261
ABSTENTIONS	0	8.261

6. Dossiers contentieux :

a) Rapport sur l’état d’avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours ;

A ce jour, il n’y a plus de dossier ouvert de ce type.

b)

B1) Etat de la situation et rappel de la décision d’AG du 12/08/2024;

Pour rappel, le pourvoi en cassation avait bien été rejeté en date du 8 juin 2023.

La remise en état de ce mur doit donc se faire à frais partagés.

Le Conseil de Copropriété accompagné du syndic a rencontré _____ afin de faire le point sur les travaux à réaliser et de discuter des offres déjà réceptionnées pour ce faire. Aucun accord n’a encore pu être pris à ce jour.

Syndic Office des Propriétaires | B C E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l’OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l’OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



B2) Présentation des offres reçues pour la réparation du muret : MG CONSTRUCTION (51.170,00 € htva réfection du mur avec pierres d'origine ou avec pièces préfabriquées pour le coût de 38.300,00 € htva) – MAQUET CONSTRUCT (7.280,00 € htva) – TRAB CONSTRUCT (51.300,00 € htva) – MSJ CONSTRUCT (95.581,00 € htva) – Discussion – Choix du prestataire ou mandat à donner au Conseil de Copropriété pour choix final en cours d'exercice – Budget à définir – Mode de financement – Décision (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) - *sous réserve de l'accord de l*

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de valider un budget maximum de 60.000.00 TVAC (qui pour rappel devra être financé par moitié par la copropriété et par moitié par l') et de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider le choix final du prestataire (les offres seront également envoyées à l'ensemble des propriétaires pour information). Dès qu'un prestataire sera retenu, son offre sera présentée à cette dame pour accord final. Au niveau du financement, il est demandé d'utiliser le fonds de réserve et de prévoir un appel de fonds extraordinaire pour le surplus au moment de la commande.

OUI	8.261	8.261
NON	0	8.261
ABSTENTIONS	0	8.261

7. Dossiers sinistres : rapport sur l'état d'avancement des dossiers actuellement en cours.

A ce jour, seul un dossier sinistre « Dégât des eaux » est ouvert pour l'appartement 102 provenant du 202. Afin de déterminer l'origine exacte du dossier, une détection de fuites sera demandée.

Un problème d'humidité serait encore présent au niveau du lot de
Des informations complémentaires lui seront demandées en ce sens.

8. Comptes (Vote à la majorité absolue) :

a) Rapport du Commissaire aux Comptes (Pour information),

: fait état de son rapport en séance. Réponses ont été données à ses questions. Cette dernière propose à l'assemblée de procéder à l'approbation des comptes.

b) Approbation des comptes et bilan au 31 03 2025.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'approuver les comptes de l'exercice 2024-2025 ainsi que le bilan arrêté au 31/03/2025 et fixe à la date du 30/06/2025 le paiement des soldes débiteurs ainsi que le remboursement des soldes créditeurs (à condition que la trésorerie de la copropriété le permette).

Lors de cet exercice, une régularisation au niveau des comptes ISTA a été effectuée sur les exercices 2022-2023 / 2023-2024 suite à la problématique d'inversion des comptes.

Au niveau des frais administratifs, il est demandé de transmettre le détail de ces derniers auprès des copropriétaires au vu des montants facturés.

OUI	8.261	8.261
NON	0	8.261
ABSTENTIONS	0	8.261



9. Décharges (Vote à la majorité absolue) :

a) au Syndic,

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge au syndic.

OUI	8.261	8.261
NON	0	8.261
ABSTENTIONS	0	8.261

b) au Commissaire aux Comptes,

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge au commissaires aux comptes (Madame MALHERBE).

OUI	8.261	8.261
NON	0	8.261
ABSTENTIONS	0	8.261

c) au Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge aux membres du Conseil de Copropriété (

OUI	8.261	8.261
NON	0	8.261
ABSTENTIONS	0	8.261

10. Travaux : (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

a) Mise en conformité ascenseur suivant analyse de risques – Présentation de l'offre de la société KONE – Coût 2.702,60 € htva – Mode de financement – Discussion - Décision ;

Sur base de l'analyse de risques, l'ascensoriste KONE a remis une offre de prix pour précéder à la mise en conformité de l'ascenseur.

Celle-ci consiste plus particulièrement les éléments suivants :

- Placement d'un indicateur « zone de porte »,
- Fourniture et placement d'une échelle permettant un accès sécurisé à la cuvette,
- Fourniture et placement d'une main courante permettant d'accéder en toute sécurité à la cuvette.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'accepter cette offre de prix et de financer par les charges ordinaires.

OUI	8.261	8.261
NON	0	8.261
ABSTENTIONS	0	8.261

b) Réalisation d'un audit technique et énergétique – Présentation de l'offre de la société IMMO PASS – Coût 1.500,00 htva – Mode de financement – Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour le choix éventuel du prestataire sur base d'offres complémentaires – Discussion – Décision.

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



Dès 2025, les immeubles de copropriétés devront mettre en œuvre des rénovations énergétiques importantes afin d'atteindre les objectifs énergétiques fixés pour 2050.

Concernant les propriétaires, voici les exigences auxquelles les certificats PEB devront répondre :



Quant aux propriétaires bailleurs, voici les exigences auxquelles les certificats PEB devront répondre :



Le syndic a d'ores et déjà demandé une offre auprès de la société IMMO PASS, celle-ci est de 1.500,00 € htva.

quitte la séance à 15h30.

L'assemblée générale refuse, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de réaliser un audit de ce type.

OUI	0	7.662
NON	7.662	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

Tous les copropriétaires votent contre ce point.

11. Finances :

a) Budget 2025-2026 ;

Lors de la dernière assemblée, le budget voté était de 41.500,00 €.

Les dépenses de cet exercice se sont élevées à 41.896,65 €.

Le syndic propose donc pour l'exercice 2025-2026, de fixer un budget de 44.100,00 € (à répartir entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités).

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



OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

- b) Décision quant à effectuer un appel de provision mensuel (budget 2025-2026/12) pour couvrir les charges de 2025-2026 ;

Conformément au point a), la provision mensuelle sera donc de 3.675,00 € à répartir entre tous les copropriétaires suivant leur quote-part et à payer entre le 1er et le 5 de chaque mois.

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

OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

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

Au 31/03/2025, le fonds de réserve est de 13.226,16 €.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'augmenter les fonds de réserve général d'un montant de 2.100,00 € à répartir entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités et à payer pour le 31 août 2025.

OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

- d) Décision quant à ne pas augmenter le fonds de roulement.

Au 31/03/2025, le fonds de roulement est de 13.000,00 €.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas l'augmenter.

OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

12. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire :

Par

- a) Isolation des tuyaux des chauffage passant dans les gaines techniques – Présentation d'offres - Discussion – Choix du prestataire ou mandat à donner au Conseil de Copropriété pour choix final en cours d'exercice – Budget à définir – Mode de financement – Décision (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) ;

Le syndic a demandé une offre de prix auprès de DAIX mais ce dernier ne l'a pas encore remise.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de demander des offres complémentaires et de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider l'offre du prestataire final, financement via charges ordinaires.

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0844.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

- b) Problématique de la chaudière – Demande qu’une étude soit réalisée quant à étudier ses possibilités d’amélioration – Régulation climatique avec sonde extérieure ? – Discussion – Décision (Vote à la majorité absolue) ;

Le syndic propose de demander diverses offres de prix en ce sens auprès de plusieurs chauffagistes et de revoir ce point lors de la prochaine assemblée générale. Des offres pour le placement d’une sonde extérieure seront également demandées.

L’assemblée générale décide, à l’unanimité des voix présentes et représentées, d’approuver cette proposition.

OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

Par A

- c) Changement du revêtement du sol troué de l’ascenseur – Présentation d’une offre – Discussion – Mode de financement - Décision (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) ;

Pour ce point, l’ascensoriste a remis une offre de prix d’un montant de 1.301,00 € htva.

L’assemblée générale décide, à l’unanimité des voix présentes et représentées, de demander des offres de prix complémentaires auprès d’autres prestataires et de donner mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final du prestataire dans un budget maximum de 250,00 € htva.

OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

13. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)

- a) Election des Membres du Conseil de Copropriété,

souhaitent renouveler leur candidature.

L’assemblée générale accepte, à l’unanimité des voix présentes et représentées, ces renouvellements.

OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

- b) Election du Commissaire aux Comptes.

souhaite renouveler sa candidature.

L’assemblée générale accepte, à l’unanimité des voix présentes et représentées, le renouvellement de l



OUI	7.662	7.662
NON	0	7.662
ABSTENTIONS	0	7.662

La séance prend fin 16h00.

Président de séance

Pour OP WALLONIE Srl
Syndic,
Jessica Krispeels

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.

LE POSTILLON
Rue Colonel Bourg n° 1
5170 Profondeville
N° ent. : 0877.531.581
Exercice : du 01/04/2024 au 31/03/2025

Bilan après répartition au 31/03/2025

Date d'édition : 05/06/2025 12:29:42

ACTIF		PASSIF	
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	2 007.82	100000 - Fonds de roulement	13 000.00
	-1 045.92	<i>Report exercice précédent</i>	13 000.00
	-96.61	160000 - Fonds de réserve	13 226.16
	- 225.84	<i>Apport exercice</i>	-5 038.84
	5 616.49	<i>Report exercice précédent</i>	18 265.00
	- 468.03	440 - Fournisseurs	- 343.84
	164.91	<i>CVP NETTOYAGE (0353)</i>	462.94
	-44.76	<i>ISTA (6542)</i>	260.00
	- 717.63	<i>S.W.D.E. (0113)</i>	- 873.03
	- 249.16	<i>Security Alarm Service Company(8472)</i>	- 488.78
	- 491.28	<i>VEOLIA (8803)</i>	295.03
	1 690.45	4980 - Taxe déménagement - emménagement	100.00
	494.10	<i>Taxe déménagement - emménagement</i>	100.00
	- 177.43	4992 - Arrondis créditeurs	0.21
	-3 856.88	<i>Arrondis créditeurs</i>	0.21
	1 184.40		
	- 436.78		
	564.52		
	103.27		
414 - Notes de crédit à recevoir	60.00		
<i>Notes de crédit à recevoir</i>	60.00		
490 - Charges à reporter	3 493.41		
<i>Charges à reporter</i>	3 493.41		
550 - Compte épargne (Réserve)	13 142.70		
<i>BBRUBEBB BE23363479961191</i>	13 142.70		
551 - Compte vue (Roulement)	7 278.60		
<i>BBRUBEBB BE46350100774736</i>	7 278.60		
25 982.53		25 982.53	

ACP LE POSTILLON - BUDGET 2025 - 2026

POSTE	Budget 2023 -2024	Réalisé 2023- 2024	Budget 2024- 2025	Réalisé 2024- 2025	Budget 2025- 2026
Protection incendie	1.250,00 €	798,89 €	1.000,00 €	1.879,87 €	2.000,00 €
Interventions techniques diverses	300,00 €	3.054,25 €	2.740,00 €	1.827,46 €	2.500,00 €
Frais de relevés	1.250,00 €	1.606,85 €	1.650,00 €	1.596,82 €	1.650,00 €
Eau	4.000,00 €	5.931,67 €	6.000,00 €	2.699,04 €	2.750,00 €
Mazout	15.000,00 €	7.698,29 €	8.500,00 €	11.898,80 €	12.000,00 €
Electricité des communs	2.250,00 €	2.835,69 €	3.500,00 €	2.871,32 €	3.500,00 €
Entretien des communs	2.650,00 €	2.729,28 €	2.850,00 €	2.811,02 €	2.900,00 €
Entretien chaudière	400,00 €	377,44 €	400,00 €	0,00 €	400,00 €
Adoucisueur	200,00 €	190,33 €	200,00 €	969,78 €	500,00 €
Vidanges poubelles	3.000,00 €	2.868,90 €	3.000,00 €	3.635,56 €	3.500,00 €
Entretiens des abord	250,00 €	435,60 €	500,00 €	338,80 €	500,00 €
Contrôle ascenseur	300,00 €	291,49 €	350,00 €	597,28 €	350,00 €
Entretien ascenseur	2.000,00 €	2.001,16 €	2.250,00 €	2.235,65 €	2.250,00 €
Réparation ascenseur	500,00 €	1.467,56 €	500,00 €	0,00 €	500,00 €
Ligne ascenseur	350,00 €	160,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Matériel divers	100,00 €	53,94 €	100,00 €	0,00 €	100,00 €
Honoraires syndic	3.650,00 €	3.924,66 €	4.150,00 €	3.994,41 €	4.150,00 €
Frais extras	250,00 €	0,00 €	250,00 €	0,00 €	250,00 €
Frais administratifs	100,00 €	0,00 €	100,00 €	610,78 €	500,00 €
Assurances	2.000,00 €	2.088,00 €	2.250,00 €	2.185,13 €	2.300,00 €
Sinistres	0,00 €	0,00 €	0,00 €	265,19 €	0,00 €
Autres honoraires	3.500,00 €	5.569,03 €	250,00 €	597,75 €	500,00 €
Frais bancaires	450,00 €	535,49 €	600,00 €	459,38 €	450,00 €
Assurance protection juridique	0,00 €	271,55 €	300,00 €	422,61 €	450,00 €
Salle AG	250,00 €	60,00 €	60,00 €	0,00 €	100,00 €
TOTAL DES CHARGES COURANTES	44.000,00 €	44.950,32 €	41.500,00 €	41.896,65 €	44.100,00 €