



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

### Procès Verbal de l'Assemblée générale du 07-12-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « PORTE DE NAMUR 1&2 » se sont réunis en assemblée générale, le 07-12-2023, en la salle « LE CHALET », Rue du Cimetière, 2

5100 JAMBES.

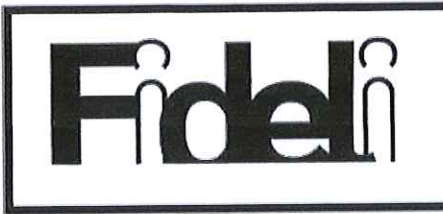
Les convocations ont été adressées le 22-11-2023.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
----------------	------	---------	------------

FIDELI SNC  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/iefvet](http://acpportail.com/bureau/iefvet)  
[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

Copropriétaires : 32 / 43 Lots : 34 / 46	2000	1535,5	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :  
Copropriétaires : 43  
Copropriétaires quorum : 42  
Lots : 46  
Voix : 2000  
Cop. présents : 32  
Lots présents : 34  
Voix présentes : 1535,5  
Mandataires : 0  
Procurations : 0  
Remarques : 50% des voix représentées  
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
04) Présentation et approbation	50,00%	1535,5	1447,5	28	60	98,10%	Accepté

FIDELI SNC  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/iefvet](http://acpportail.com/bureau/iefvet)  
[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes							
09) Remplacement de la toiture et mode de financement	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
10) ROI : Saletés dans les couloirs	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
11) Salon de coiffure:	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
12) Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
14) Fixation du budget charges	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
15) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
16) Fixation budget fonds de réserve	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
17) Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
18) Renouvellement du mandat du conseil de copropriété	50,00%	1535,5	1535,5	0	0	100,00%	Accepté
19) Renouvellement mandat du syndic FIDELI	50,00%	1535,5	1403,5	132	0	91,40%	Accepté

---

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/level](http://acpportail.com/bureau/level)

[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

Procès verbal détaillé :

**01- Vérification des présences, procurations**

**Pas de vote**

Voir le détail d'informations en page 1 de ce procès-verbal.

**02 - Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

**Décision**

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

L'assemblée désigne (.....) en qualité de président(e).

L'assemblée désigne ..... en tant que secrétaire.

Ceux-ci déclarent la séance ouverte.»

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**03- Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote**

**Pas de vote**

**04 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

**Décision**

Le syndic fait rapport à l'assemblée générale du contrôle des comptes fait par le commissaire aux comptes.

La copropriété présente un compte de résultat de 0,06€ qui fera l'objet d'une écriture par rapport à un compte de classe 7.

..... conteste votre décompte individuel au niveau de ses frais privatifs.

Pour le compte de la SWDE PN1, le syndic imputera sur un compte de litige.

.....  
FIDELI SNC  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/lievet](http://acpportail.com/bureau/lievet)  
[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

- Quitus au commissaire aux comptes 2021-2022 et 2022-2023
- Quitus au syndic :

#### **Résultat du vote**

**1447,5** voix pour, **28** voix contre, **60** abstentions  
**Proposition acceptée** (98,10% Pour - 1,90% Contre)

#### **Détail du vote**

Votes contre : |

Abstentions : |

### **05- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures**

#### **Pas de vote**

*Le syndic a renégocié le contrat d'énergie avec OCTA+*

*Le syndic a mandat de l'assemblée pour mandater le bureau FOURRIER pour reprendre la gestion de ce dossier.*

### **06- Bilan des frais et travaux**

#### **Pas de vote**

*Voir listing sur portail web.*

### **07- Bilan des contentieux**

#### **Pas de vote**

*Le dossier | s'est clôturé par un jugement favorable en faveur de la copropriété.*

### **08- Bilan des sinistres**

#### **Pas de vote**

*Sinistre sont en cours :*

- ;

### **09 - Remplacement de la toiture et mode de financement**

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/fevet](http://acpportail.com/bureau/fevet)

[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

**Décision**

*Le conseil de copropriété avait opté pour le choix de l'architecte. comme*

*Celui-ci n'a rien réalisé dans sa mission.*

*Le syndic a mandat de l'assemblée générale de mandater l'architecte pour faire l'étude.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**10 - ROI : Saletés dans les couloirs**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

**Décision**

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**11 - Salon de coiffure:**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

**Décision**

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**12 - Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

**Décision**

*Mise en peinture des communs y compris les portes d'entrée à vernir.  
Le conseil de copropriété est mandaté pour choisir l'adjudicataire sur base de demande de 3 offres.*

---

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/lievet](http://acpportail.com/bureau/lievet)

[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

*Les travaux seront financés par les fonds de réserve respectueux.  
Le syndic fera contrôler en même temps l'éclairages des communs.*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

### **13- Bilan à long terme des travaux à envisager dans la copropriété (délai de 5 ans)**

**Pas de vote**

*Remplacement de la toiture.*

### **14 - Fixation du budget charges**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

#### **Décision**

*65.000€/an*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

### **15 - Fixation budget fonds de roulement**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

#### **Décision**

*Sans objet*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

### **16 - Fixation budget fonds de réserve**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50**

#### **Décision**

*Idem 2022.*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

---

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/fevet](http://acpportail.com/bureau/fevet)

[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 - BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

### 17 - Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50

#### Décision

Le mandat de GESTIONOVA est reconduit avec un contrôle semestriel avec présence à l'assemblée générale et avec tacite reconduction.

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 18 - Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50

#### Décision

PORTE 1 I

PORTE 2

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 19 - Renouvellement mandat du syndic FIDELI

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 768,75 sur 1535,50

#### Décision

renouvelle sa demande que le syndic possède un comptable.

Certains copropriétaires s'inquiètent de pose tardive sur le portail

#### Résultat du vote

1403,5 voix pour, 132 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (91,40% Pour - 8,60% Contre)

#### Détail du vote

Votes contre : 1

### 20- Questions diverses

Pas de vote

---

FIDELI SNC  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/iev](http://acpportail.com/bureau/iev)  
[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à *21 h 00*

Fait à LE CHALET , le **07-12-2023**

---

FIDELI SNC  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/ievief](http://acpportail.com/bureau/ievief)  
[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

Chaussée de Liège, 7772 à 5100 JAMBLES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi  
**Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/fevet](http://acpportail.com/bureau/fevet)**  
[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



PORTE DE NAMUR 1&2  
 Chaussée de Louvain 363-367  
 5004 BOUGE  
 0850.260.725

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale par copropriétaire :

Copropriétaire	02	04	09	10	11	12	14	15	16	17	18	19
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

---

FIDELI SNC  
 Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
 Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi  
**Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/ieviet](http://acpportail.com/bureau/ieviet)**  
[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41  
 IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SM



PORTE DE NAMUR 1&2  
Chaussée de Louvain 363-367  
5004 BOUGE  
0850.260.725

	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Pour (P)												
Contre (C)												
Abstention (A)												

---

FIDELI SNC  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/iefvet](http://acpportail.com/bureau/iefvet)  
[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41  
IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SM