





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



<b>50% des voix représentées</b> <b>Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir</b>
---

Quorum des présences :

Copropriétaires : 43

Copropriétaires quorum : 42

Lots : 46

Voix : 2000

Cop. présents : 28

Lots présents : 30

Voix présentes : 1357,5

Mandataires : 4

Procurations : 7

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
03) Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
04) Modification de la période d'assemblée générale	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
07) Présentation et approbation	50,00%	1357,5	1299,5	0	58	100,00%	Accepté

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

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

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

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



des comptes de l'exercice écoulé							
08) Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
10) Quitus à donner au conseil de copropriété	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
14) Mandat avocat	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
16) Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale	50,00%	1357,5	1111	246,5	0	81,84%	Accepté
18) Placement de volets en façade suivant les modèles existants.	66,67%	1357,5	1245,5	112	0	91,75%	Accepté
19) Création d'un emplacement de parking pour personnes handicapées	66,67%	1357,5	1259	98,5	0	92,74%	Accepté
20) Quitus à donner au syndic	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
21) Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique	66,67%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
22) Fixation du budget charges	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
23) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
24) Fixation budget fonds de réserve	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
25) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
26) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
27) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
28) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
29) Election d'un commissaire aux comptes	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
30) Election d'un commissaire aux comptes	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté
31) Renouvellement mandat du syndic FIDELI / COUET : mandat d'un an	50,00%	1357,5	1357,5	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

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

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

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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- Les votes repris dans cet ordre du jour concerne PN1 et PN2 même s'il est inscrit PN1 (problème informatique)

**Pas de vote**

*Les assemblées générales se feront sous la forme Porte de Namur 1, Porte de Namur 2 et une partie pour les communs aux deux immeubles.*

### 03 - Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

#### Décision

«L'article 3.87 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

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

L'assemblée désigne FIDELI - COUET ASSOCIES représenté par \_\_\_\_\_ en tant que secrétaire.

«Ceux-ci déclarent la séance ouverte.»

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 04 - Modification de la période d'assemblée générale

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

#### Décision

La période d'assemblée générale sera portée à la seconde quinzaine du mois de septembre.

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 05- Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote

**Pas de vote**

---

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/uevet](http://acpportail.com/bureau/uevet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



## 06- Programmation de la date de la prochaine assemblée générale statutaire

### Pas de vote

L'assemblée générale est programmée 24 septembre 2025 à 17h.

## 07 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice écoulé

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

### Décision

Les comptes sont approuvés sous la réserve des justifications à apporter à la page trois du rapport du commissaire aux comptes.

Les 20.814,40€ de la SWDE seront ajoutés au fonds de réserve de Porte de Namur 1.

La procédure chez AXA pour le sinistre en responsabilité civile professionnelle est en cours, le syndic a relancé la compagnie d'assurance. Le syndic donnera l'état sur le dossier à l'ensemble des copropriétaires.

L'imputation de la facture de 1.387,43€ (numéro interne 63) de Monsieur Rolain sera affectée à Porte de Namur 1.

### Résultat du vote

**1299,5** voix pour, **0** voix contre, **58** abstentions

**Proposition acceptée** (100,00% Pour - 0,00% Contre)

### Détail du vote

Abstentions :

## 08 - Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

### Décision

Le quitus est donné aux commissaires aux comptes.

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## 09- Rapport du conseil de copropriété

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

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

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

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



### Pas de vote

..... fait lecture à l'assemblée générale du rapport du conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété sont vivement remerciés.

### 10 - Quitus à donner au conseil de copropriété

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotifés totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

#### Décision

Le quitus est donné au conseil de copropriété.

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 11 - Bilan des frais/travaux durant cet exercice

### Pas de vote

Le détail des frais et travaux se trouvent sur le portail web de la copropriété.

Les travaux de peinture ont été réalisés au sein des deux immeubles.

### 12- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

### Pas de vote

..... est le courtier en assurances ;

..... assure l'entretien des communs ;

..... est l'ascensoriste ;

..... est le jardinier ;

ESS est la société qui assure l'entretien et la conformité incendie ;

OCTA+ est le fournisseur en électricité, contrat de deux ans variable depuis décembre 2023.

### 13- Bilan des contentieux

### Pas de vote

Néant.

### 14 - Mandat avocat

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

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

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

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

### Décision

Les propriétaires de Porte de Namur 1 souhaitent ester en justice pour le problème d'insalubrité.

Le syndic a mandat pour désigner l'avocat compétent en la matière.

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## 15- Bilan des sinistres

### **Pas de vote**

Six sinistres sont ouverts dans la comptabilité, le syndic se renseignera sur la possibilité de clôture des sinistres en cours.

Une nouvelle situation sera présentée au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes.

## 16 - Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

### Décision

1) La société Bay est élue pour la réalisation des travaux de remplacement et l'isolation de la toiture ;

2) Le financement sera réalisé par le fonds de réserve en y retirant les travaux de peinture et la différence manquante sera financée par un appel de fonds spécifique ;

3) Le problème sera surveillé et le syndic a mandat pour agir ;

4) Financement sera effectué sur le budget des charges ;

5) Le syndic a pris rendez-vous avec un spécialiste afin de trouver une solution.

### Résultat du vote

1111 voix pour, **246,5** voix contre, **0** abstentions

**Proposition acceptée** (81,84% Pour - 18,16% Contre)

### Détail du vote

Votes contre : /

## 17- Bilan à long terme des travaux à envisager dans la copropriété (délai

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

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

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

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



de 5 ans)

Pas de vote

Néant.

### 18 - Placement de volets en façade suivant les modèles existants.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités totales PN1 - soit 905,00 sur 1357,50

#### Décision

Le placement d'un screen est autorisé à condition que la teinte respecte le RAAL des châssis.

Le conseil de copropriété a mandat pour accepter le modèle.

#### Résultat du vote

1245,5 voix pour, 112 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (91,75% Pour - 8,25% Contre)

#### Détail du vote

Votes contre :

### 19 - Création d'un emplacement de parking pour personnes handicapées

Majorité : 2/3. Clé : Quotités totales PN1 - soit 905,00 sur 1357,50

#### Décision

Une place de parking pour personnes handicapées sera créée à porte de Namur 1 côté Kangourou.

#### Résultat du vote

1259 voix pour, 98,5 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (92,74% Pour - 7,26% Contre)

#### Détail du vote

Votes contre :

### 20 - Quitus à donner au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50

#### Décision

Le quitus est donné au syndic.

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/uevet](http://acpportail.com/bureau/uevet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### **21 - Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités totales PN1 - soit 905,00 sur 1357,50**

### Décision

*Le montant est fixé à 4.000€ par immeuble.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### **22 - Fixation du budget charges**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

### Décision

*Le budget est fixé à 65.000€.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

### Décision

*Aucun appel de fonds ne sera réalisé.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

### Décision

*L'assemblée générale ne souhaite pas constituer de fonds de réserve pour cette année.*

*Le fonds de réserve actuel sera utilisé pour le financement des travaux du remplacement et de l'isolation de la toiture.*

---

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/uevet](http://acpportail.com/bureau/uevet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **25 - Election d'un membre au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50

### Décision

est réélu à l'unanimité.

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **26 - Election d'un membre au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50

### Décision

est réélu à l'unanimité.

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **27 - Election d'un membre au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50

### Décision

est réélues à l'unanimité.

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **28 - Election d'un membre au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50

### Décision

est réélu à l'unanimité.

### Résultat du vote

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/lievet](http://acpportail.com/bureau/lievet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



Vote **Pour** à l'unanimité

**29 - Election d'un commissaire aux comptes**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

**Décision**

..... est réélu à l'unanimité.

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**30 - Election d'un commissaire aux comptes**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

**Décision**

Néant.

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**31 - Renouvellement mandat du syndic FIDELI / COUET : mandat d'un an**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 679,75 sur 1357,50**

**Décision**

*Le syndic est élu pour un an aux nouvelles conditions financières.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**32- Questions diverses**

**Pas de vote**

Néant.

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

Fait à LE CHALET , le 09-01-2025

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/ieviet](http://acpportail.com/bureau/ieviet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



---

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
**Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/ieviet](http://acpportail.com/bureau/ieviet)**  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



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



---

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

**Portail WEB -> [acpportail.com/bureaufievet](http://acpportail.com/bureaufievet)**

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

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



