

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

**PV de l'assemblée générale de la copropriété PORTE DE NAMUR 1&2 du 12-12-2022**

**01- Vérification des présences, procurations**

- Point non soumis à un vote.

Vérification des présences, procurations et des quorums

Pour Porte I : 831 quotités présentes ou représentées sur 996 soit 19 propriétaires présents ou représentés sur 23.

Pour Porte II : 730,50 quotités présentes ou représentées sur 1000 soit 14 propriétaires présents ou représentés sur 19.

Le double quorum est atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer.

**02- Désignation du président**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

Vote : unanimité

**03- Désignation du secrétariat**

- Point non soumis à un vote.

..... C/O I

Avant de débiter l'ordre du jour de cette assemblée(s) générale(s), le syndic explique à l'assemblée(s) générale(s) la nouvelle organisation du bureau et qui en fait partie :

- | : gestion multifonction, contrôle des travaux & gestion des pannes en dehors des heures de bureau ;
- | collaborateur chargé de gérer les copropriétés, contacts avec les copropriétaires, gestion des mails et téléphone, tenue des réunions de conseil de copropriété et d'assemblée(s) générale(s) (les membres du conseil de copropriété auront à leur disposition un numéro de téléphone à part), gestion du suivi des décisions de l'assemblée(s) générale(s) ;
- | : gestion comptable ;
- | : gestion comptable ;
- | gestion des paiements ;
- | (stagiaire) : gestion des sinistres et des commandes ;
- | : gestion de la base de données et RGPD.

---

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

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

- Point non soumis à un vote.

La locataire de \_\_\_\_\_ s'est plainte de sa consommation d'eau 2020-2021.

L'assemblée générale demande au syndic de vérifier cette consommation.

**05- Portail WEB: contenu et utilisation**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

Le syndic explique à l'assemblée(s) générale(s) que la tenue du portail Web est devenu une obligation légale.

Ce portail Web (accès voir ci-dessous) est un outil accessible à chaque copropriétaire pour autant qu'il dispose d'un login et d'un password fourni par le syndic.

Ce portail Web est un endroit où on stocke des informations relatives à la copropriété et au copropriétaire.

- Actualités

Il s'agit d'un fait précis par exemple une panne, une information générale à recevoir etc...

Si à droite de l'écran, vous avez **3 lignes rouges**, c'est que c'est la première fois que vous lisez l'actualité

- Documents

\* **Personnel**

Il s'agit de vos appels de fonds personnel etc...

\* **Copropriété (14 dossiers) :**

Il s'agit de tous les documents de la copropriété qui sont communs à tous

- Acte de base : ce répertoire comprend les actes de bases, les modifications des actes de base, le règlement général de copropriété, les modifications du règlement générale de copropriété ;
- Assemblée(s) Générale(s) : ce répertoire comprend les procès-verbaux Des différentes assemblée(s) générale(s) Avec les convocations ;
- Assurances : ce répertoire comprend le contrat d'assurance

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/ievet](http://acpportail.com/bureau/ievet)

[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

partie IMMOBILIER

- Bilans : ce répertoire comprend le bilan annuel, le solde annuel du compte courant et du compte dépôt, la ventilation résident/propriétaire
- Commissaires aux comptes : ce répertoire comprend le rapport annuel Du commissaire aux comptes
- Conseil de copropriété : ce répertoire comprend les rapports du Conseil de copropriété  
; lit à l'assemblée générale le rapport qui est sur le portail WEB
- Contrats : ce répertoire reprend les différents contrats et/ou commandes relatifs à la copropriété
- Dépenses trimestrielles : ce répertoire reprend toutes les dépenses de l'exercice, listing regroupant les dépenses par catégories y compris les dépenses relatives aux sinistres ;
- Descriptif : ce répertoire comprend un descriptif établi pour la copropriété ;
- Devis : ce répertoire comprend les devis reçus pour la copropriété ;
- Factures trimestrielles : ce répertoire comprend la liste des factures Engagées pendant l'exercice, facture numérotée et reprise dans le répertoire « Dépenses trimestrielles ».
- Informations générales : ce répertoire reprend des informations à caractère constant
- Plans : ce répertoire reprend les plans de la copropriété
- Règlement d'ordre intérieur : ce répertoire reprend le règlement D'ordre intérieur et ses amendements

A l'écran d'accueil, si vous avez en **rouge un chiffre entouré**, c'est que vous n'avez pas été lire les nouveaux documents déposés sur le site. Il faut cliquer sur le chiffre et apparaîtra la liste des nouveaux documents à lire. Dès que vous les aurez lus, le chiffre va disparaître.

---

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

**06- Présentation et approbation des comptes de l'exercice 01/10/2021 - 30/06/2022, quitus à donner au syndic**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

Le syndic explique à l'assemblée(s) générale(s) qu'il a établi les décomptes annuels sous une autre forme.

Le décompte annuel a été établi en calculant les charges résidents et propriétaires tant pour PDN 1 que pour PDN 2 que pour les deux ensembles PDN1 & 2.

Ensuite, le solde à compenser ou à restituer correspond à la différence entre le coût du budget annuel de l'appartement déduction faite du coût Résident + coût propriétaire (voir tableau).

Pour des raisons de respect du RGPD, le nom des copropriétaires a été masqué.

Avant d'établir la ventilation des charges, Madame ROBAYEYS Myriam et Monsieur GREGOIRE Claude sont dans les bureaux du syndic afin de vérifier si toutes les factures avaient bien été imputées à PDN1 ou PDN2 ou PDN 1&2.

Une seule facture a demandé explication et a été imputée correctement.

Le syndic a reçu deux autres remarques pour le calcul de l'eau :

- Pour la vente BNPPARIBAS FORTIS, le calcul de l'eau a été porté en compte le jour de la vente du bien soit le 07/11/2023 pour un montant de 203,59€.

Pour l'appartement 15 à PDN2, il y a eu changement de décompteur et il y aura lieu d'ajouter dans les comptes 2023, une consommation de 23 M<sup>3</sup>.

En fonction de ces remarques, le syndic a établi et transmis à chacun son décompte annuel.

Etant donné qu'il n'y a pas eu de contrôle fait par un commissaire aux comptes, l'assemblée ne donne pas quitus au syndic dans l'attente du rapport du nouveau commissaire aux comptes dont la mission est reprise au portail web.

Le commissaire aux comptes vérifiera les reports de l'exercice précédent.

Vote : unanimité

**07- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures**

- Point non soumis à un vote.

- Nettoyage : /
- Electricité : TOTAL LAMPIRIS

---

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

- Assurances avec abandon de recours : DASSY MASSAGE (35% en sus de la prime actuelle). A partir du 12/12/2022, la copropriété sera pourvue d'un abandon de recours.
- Jardinier : I

#### **08- Bilan des frais et/ou travaux réalisés**

- Point non soumis à un vote.

#### **Listings des travaux exécutés à ce jour :**

Réparation descente corniches et gouttières PN1  
Réparation corniches PN2  
Contrôle prise de terre, isolation circuits PN1  
Investigation fuite garage 22  
Remise en ordre BAL PN1-2  
Fuite eau cave PN2 adoucisseur  
Investigation bourdonnement compteurs PN2  
Batterie de secours 12/7AH PN1  
Batterie de secours PN2  
Nettoyage de la terrasse et de la gouttière (en cours) ;  
Nettoyage du réseau d'égouttage : il y aurait lieu de créer une ventilation secondaire au niveau de l'appartement A09, ce qu'accepte l'assemblée générale. Il y a lieu de vérifier cela également à l'appartement A11 ;  
Déneigement ;  
Remplacement du vélux chez I ;  
Mise en place du système de pompage en cas d'inondations.

#### **09- Bilan des contentieux**

- Point non soumis à un vote.

Un copropriétaire de PDN2 est en rupture de paiement et le syndic a mandaté Me HOLVOET pour récupérer la dette.

#### **10- Bilan des sinistres**

- Point non soumis à un vote.

Plusieurs sinistres sont soit en cours soit terminés :

- Infiltration d'eau depuis le salon de coiffure : de nombreuses prises de rendez-vous ont été fixées avec la coiffeuse et après avoir eu enfin accès au salon, le syndic a trouvé l'origine de la fuite. La coiffeuse a contesté sa responsabilité dans ce sinistre. Après de nombreux rappels et mises en demeure

---

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

à la coiffeuse pour obtenir sa déclaration de sinistre à son RC exploitation, une réunion d'expertise a pu avoir lieu. Était concerné par les dégâts, les garages de l' et le local technique de la copropriété. L'expert de la compagnie IMMOBILIER et de la compagnie mobilier se sont mis d'accord pour fixer les dommages à la copropriété pour le local technique et les frais de recherche (920€), pour le traitement du mur et plafond chez (795€) et pour le traitement du mur et plafond chez (795€). a été indemnisé pour son

contenu, il reste à ce jour à Madame ROBAEYS de réclamer à sa compagnie Mobilier ses dommages pour son contenu y compris ses meubles et nettoyage ;

- Bris de vitre chez l' (solutionné) TVA à recevoir ;
- Sinistre infiltration QUINTIN : recours pour récupérer la franchise (solutionné) ;
- Infiltration d'eau dans le garage de l' , infiltration d'eau via le réseau d'égouttage avant (solutionné) ;
- Infiltration d'eau dans le garage de l' , infiltration d'eau par la descente d'eau : l'assurance a annoncé un refus au syndic qui à son tour a introduit un recours (affaire à suivre) ;
- Infiltration chez l' depuis l'appartement de l' : 1ère expertise faite pour donner accord des mesures d'urgence pour la remise en état du réseau électrique chez l' mais attente d'une contre-expertise vu la mise à la cause du plombier : affaire à suivre ;
- Inondations CATNAT du 15/07/2021 : solutionné (TVA à recevoir) ;
- Sinistre FIDELI/ACP Porte de Namur réf 22/020373 VMO : attente position de l'assurance.

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

- Point non soumis à un vote.

- Remise en état du local technique à PDN1 ;
- Réfection de l'aco-drain situé devant PDN 1 & 2

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

- Point non soumis à un vote.

Remplacement de la toiture : mise à l'étude via un architecte car il pourrait y avoir un souci de condensation dans le bâtiment si on remplace sans précaution et étude préalable la toiture.

L'assemblée générale marque son accord pour faire une analyse complète du remplacement de la toiture avec obtention de primes. Le syndic demandera trois offres et il reviendra au syndic et au conseil de copropriété de choisir l'adjudicataire.

### **13- Porte de Namur 1: régularisation des quotités, désignation d'un géomètre pour refaire les plans de l'immeuble, recalculer les quotités et refaire la pré-cadastration.**

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

- Majorité de 80,00% + 1 voix.

\_\_\_\_\_ a rencontré le Notaire WATILLON-HAMES pour la problématique des quotités de la résidence PDN1.

Le syndic a quant à lui, rencontré le collaborateur du Notaire WATILLON-HAMES qui lui a fait part de la nécessité de désigner un géomètre pour refaire les plans de l'immeuble, recalculer les quotités et refaire la pré-cadastration.

Tout ce dossier n'est pas très clair.

Ce jour, le syndic a reçu confirmation du Notaire JADOUL DE PAUL l'exactitude des quotités des lots.

L'assemblée générale donne mandat à \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ accompagné du syndic, de se rendre chez le Notaire WATILLON-HAMES afin de clarifier la situation et faire rapport à tous les copropriétaires, le tout à faire avant le 31/01/2023.

**14- Porte de Namur 1: confirmation du mandat aux Notaires Watillon et Hamès pour refaire l'acte de base de Porte de Namur 1**

- Majorité de 80,00% + 1 voix.

Idem point 13

**15- Porte de Namur 2: faut-il refaire l'acte de base?**

- Majorité de 80,00% + 1 voix.

Idem point 13

**16- Fixation du budget charges**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

60.000€/an

Vote : unanimité

**17- Fixation budget fonds de roulement**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

Sans objet

**18- Fixation du budget fonds de réserve**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

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

- PN1 : 1.975,32€ à financer par trimestre sur compte à part
- Pn2 : 1.983,20€ à financer par trimestre sur compte à part

Vote : unanimité

**19- Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

Pour la prochaine assemblée générale, un appel à candidature sera lancé.

PDN1 F.....

PDN2 F.....

Vote :

abstention |

~~Contre :-|~~

**20- Désignation d'un commissaire au compte**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

Vote : abstention

**21- Renouvellement mandat du syndic FIDELI**

- Majorité de 50,00% + 1 voix.

Renouvellement du mandat de FIDELI pour une durée de 1 an aux mêmes conditions  
Avec la tenue de 2 conseils de copropriété annuel.

Au niveau du transfert du mandat du syndic FIDELI, le successeur de Monsieur FIEVET  
devra avoir dans son équipe un comptable.

Contre : 458 quotités  
Abstention : 66 quotités  
Pour : 1009,5 quotités

Le mandat de FIDELI est d'un an.

L'assemblée générale donne mandat à  
contrat du syndic.

de signer le

-----  
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 fievet](http://acpportail.com/bureau fievet)  
[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

**22- Questions diverses**

- Point non soumis à un vote.

Il est demandé à l'avenir d'avoir un ordre du jour plus détaillé

à / / -

11