

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

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 24-09-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « PORTE DE NAMUR 1&2 » se sont réunis en assemblée générale, le 24-09-2025, en la salle « Notre Maison à BOUGE », Place des Tilleuls, 26 5004, Bouge-Namur.

Les convocations ont été adressées par recommandé du 04-09-2025.

Sont présents :

Sont absents :

Quorum des présences : _____



Namur

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

50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

PARTE NAMUR
C/O COUET-PARTE
Chaussée de Liège 622/2 5100 JAMBES
Tel: Fax: Courrier: namur@couet.be

Quorum des présences :
 Copropriétaires : 43
 Copropriétaires quorum : 42
 Lots : 46
 Voix : 2000
 Cop. présents : 30
 Lots présents : 33
 Voix présentes : 1566
 Mandataires : 3
 Procurations : 4
 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
Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic	50,00%	1566	1380	0	186	100,00%	Accepté
Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale	50,00%	1566	1440	0	126	100,00%	Accepté
Election d'un commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes	50,00%	1566	1311	0	255	100,00%	Accepté
Election des membres du Conseil de Copropriété	50,00%	1566	1437	0	129	100,00%	Accepté
Fixation budget fonds de roulement	50,00%	1566	1437	0	129	100,00%	Accepté
Fixation budget fonds de réserve	50,00%	1566	1437	0	129	100,00%	Accepté
Fixation du budget charges	50,00%	1566	1437	0	129	100,00%	Accepté
Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique	66,67%	1566	1437	0	129	100,00%	Accepté
Quitus à donner au conseil de copropriété	50,00%	1566	1440	0	126	100,00%	Accepté
Quitus à donner au syndic	50,00%	1566	1437	0	129	100,00%	Accepté
Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes	50,00%	1566	1440	0	126	100,00%	Accepté
Renouvellement mandat du syndic FIDELI - PARTE	50,00%	1566	1437	0	129	100,00%	Accepté
Signature de la convention de sous-traitance (RGPD)	50,00%	1566	0	0	1566	0,00%	Refusé
Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale	50,00%	1566	1437	0	129	100,00%	Accepté

Procès verbal détaillé :

Vérification des présences, procurations

Pas de vote

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

Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 721,00 sur 1440,00

Décision

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

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

L'assemblée désigne FIDELI - PARTE - COUET ASSOCIES représenté par Ciammaricone Fiona en tant que secrétaire.

Ceux-ci déclarent la séance ouverte.»

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Rappel de la quinzaine d'AG et détermination des date et heure de la prochaine AGO

Pas de vote

L'assemblée générale décide le 30 septembre à 17h.

Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux comptes

Pas de vote

L'expert comptable signale que le syndic devrait rendre les comptes plus rapidement vu que les comptes s'arrêtent en juin.

Les copropriétaires demandent que le dernier extrait de compte au 30/06 mentionne le montant exact. Le solde du compte à cette date doit être mentionné.

Une opération diverse doit être faite pour régulariser les 0.50 EUR.

Nous devons regarder au niveau des écritures sinistre.

Un montant de 275,60 EUR est de la copropriété les tilleuls, celui-ci doit retourner au destinataires.

le commissaire au compte a remis son rapport.

Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 721,00 sur 1440,00

Décision

Les comptes sont approuvés sous réserve de solutionné tous les points émis dans le rapport du commissaire aux comptes.

Les copropriétaires souhaitent recevoir des décomptes provisoires 15 jours avant l'assemblée générale. Les copropriétaires souhaitent des comptes beaucoup plus à jour.

Résultat du vote

1380 voix pour, 0 voix contre, 60 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : / (60)

Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 721,00 sur 1440,00

Décision

Vote pour à l'unanimité.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Rapport du conseil de copropriété

Pas de vote

Quitus à donner au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 721,00 sur 1440,00

Décision

Les copropriétaires souhaitent que la société Parte prenne en charge le montant de 1.793,25 EUR pour des intérêts de retard de paiement de la dernière facture. Nous regarderons au niveau des conditions générales qu'est ce qu'il est indiqué.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Bilan des frais/travaux durant cet exercice

Pas de vote

- Le montant maximum de l'acompte pour la toiture est fixé à 10% maximum.
Les travaux de la toiture est prévue au printemps 2026.

Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

Pas de vote

- La société de nettoyage ne satisfait pas pleinement la copropriété.
La copropriété souhaite une copie du contrat actuel.
3 autres devis seront demandés et le conseil copropriétés choisira.

Bilan des contentieux

Pas de vote

- Les copropriétaires signalent que Monsieur Fievet a mandaté une société pour intervenir au niveau de la rampe sans accord de la copropriété. Le syndic s'assure qu'un dossier a été ouvert auprès de l'ipi et essaye de voir ou nous en sommes. Ce dossier doit être suivi !!!!!
- mr Bellet signale que les garages sont loués par d'autre personne qui ne font pas partie de la copropriété.
- les copropriétaires signale qu'un premier rappel après 1 mois sera fait.
2ième rappel = 30 EUR d'amende après.
contact téléphonique du bureau après 15 jours.
envois d'un recommandé au frais du défaillant.

Bilan des sinistres

Pas de vote

- Le syndic vérifiera ce qu'il en est au niveau des sinistres.
- / signale qu'il y a une infiltration au sein de son appartement. Nous attendons de voir si après le changement de la toiture, l'infiltration se faire toujours ressentir. Monsieur Souhaite remettre en état son appartement. Mais nous attendons de voir ce qu'il en est.
- / signale que la claustra n'est plus solidement attaché. Le service de maintenance du syndic sera mandaté pour aller voir cela. (15 et 13 - porte de namur 2)
- / signale de l'humidité coté pignon. Nous attendons de voir après les travaux en toiture.

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00

Abstentions : E

Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique

Majorité : 2/3. Clé : Quotités totales PN1 - soit 1044,00 sur 1566,00

Décision

Le montant est de 4.000 EUR.

Vote à l'unanimité sauf A

qui s'abstienne.

Résultat du vote

1437 voix pour, 0 voix contre, 129 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : I

Fixation du budget charges

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00

Décision

Le montant de 65.000 EUR

Vote à l'unanimité sauf A

qui s'abstiennent.

Résultat du vote

1437 voix pour, 0 voix contre, 129 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :

Fixation budget fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00

Décision

Aucun montant n'est demandé.

Vote à l'unanimité sauf

qui s'abstiennent.

Résultat du vote

1437 voix pour, 0 voix contre, 129 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : E

Décision

- Le placement des caméras est validé. Mais le conseil a mandat pour choisir la société et l'endroit ou seront placés celles-ci.
- Au niveau des détecteurs incendie, nous demanderons 2 autres devis et le conseil sera mandaté pour choisir la société.
- Les copropriétaires signalent que le robinet reste ouvert. Celui-ci sera changé par un robinet a clé. La clé sera donnée à la société de nettoyage.
- Le devis de la société DGM Garden pour l'arrachage de la haie n'est pas validé dans son entièreté. Il faut réduire la haie. Le conseil de copropriété regardera avec le jardinier ce qui est plus correct de faire. Le jardinier sera mandaté avant le mois de novembre.
- les copropriétaires stipulent que le screen toile sergé est de 5% 3951 LIN/blanc et un caisson et armature en brun ral 8016 Mat.

Résultat du vote

1437 voix pour, **0** voix contre, **129** abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : E

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

Pas de vote

- une audite sera demandée pour faire porte de namur 1 et porte de namur 2. Une société sera mandatée avec le conseil de copropriété.
- Un plombier sera mandaté pour l'appartement de madame Fondaire.
- L'appartement du deuxième étage est également impacté.

Quitus à donner au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00

Décision

Vote a l'unanimité.

Vote à l'unanimité sauf /

qui s'abstienne.

Résultat du vote

1437 voix pour, **0** voix contre, **129** abstentions

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

Détail du vote

Fixation budget fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00

Décision

La copropriété ne souhaite pas alimenter le fonds de réserve.

Vote à l'unanimité sauf /

qui s'abstiennent.

Résultat du vote

1437 voix pour, **0** voix contre, **129** abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : /

Election des membres du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00

Décision

Vote à l'unanimité sauf /

Résultat du vote

1437 voix pour, **0** voix contre, **129** abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : /

Election d'un commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00

Décision

Le commissaire aux comptes est reconduit. Vote à l'unanimité sauf /

qui s'abstiennent.

Résultat du vote

1311 voix pour, **0** voix contre, **255** abstentions

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

Détail du vote**Abstentions :** BOUVIER HENRI C/O BOUVIER MARC (63); Madame LUYCKX LOUIS (66); PYRAMID ESTATE SRL (126)**Renouvellement mandat du syndic FIDELI - PARTE****Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00****Décision**

Vote à l'unanimité sauf

qui s'abstiennent.

Résultat du vote**1437** voix pour, **0** voix contre, **129** abstentions**Proposition acceptée** (100,00% Pour - 0,00% Contre)**Détail du vote****Abstentions :****Signature de la convention de sous-traitance (RGPD)****Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités totales PN1 - soit 784,00 sur 1566,00****Décision**

Sans objet.

Résultat du vote**Abstention** à l'unanimité

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

Fait à Notre Maison à BOUGE , le 24-09-2025

C/O COUET-PARTE

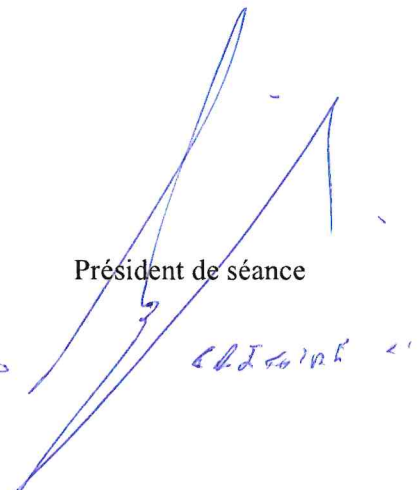
Pour le syndic



Secrétaire



Président de séance





Namur

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