

Procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association des Copropriétaires de la résidence « Les Coteaux de la Vecquée »

Sise Rue Bourgmestre Ferdinand Colon, 53à 5020 Namur – BCE n° 0769.394.694.

Temue le 27 mars 2026 à 10 heures en l'appartement de Madame .

, en la résidence au 2^{ème} étage.

Résumé des discussions et décisions prises :

Sont présents ou représentés 9 propriétaires sur 9 totalisant 1000 quotités sur 1000. Le quorum est atteint, l'Assemblée peut se tenir.

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Mme est nommée présidente de l'assemblée, le secrétariat est assuré par le B. Preud'homme, le syndic.

2. Passage en revue des fournisseurs de la résidence :

Les fournisseurs sont les suivants :

Assurance : AXA,

Eau : SWDE,

Adoucisseur : Parisse,

Détection Incendie : Help Fire,

Electricité : Engie,

Ascenseur : Kone,

Nettoyage : Logistic Service,

Contrôle ascenseur : BTV,

Espaces verts : L'atelier

Syndic : BP Syndic.

Certains contrats seront revus (voir point 6 de l'AG)

3. Comptabilité et budgets :

a. Examen et approbation des comptes du 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2025, rapport des commissaires aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par les commissaires aux comptes, Madame et Monsieur . Les décomptes annuels ont été envoyés aux propriétaires.

Le total des charges pour la période de 6 mois s'élève à 9178,21€.

Le syndic a remis dans le même temps que les décomptes un rapport sur les constats effectués sur la reprise des comptes de l'ancien syndic.

Les propriétaires décident des points suivants :

- Prise en charge du compte d'«attente débiteur» de 202.13€ (charge propriétaires 2026) : OK
- Compte « charges à régulariser » : prise en charge propriétaires de 330.34€ sur 2026 : OK
- Différence fonds de réserve théorique et fonds de réserve compte bancaire : les propriétaires choisissent l'option de revenir à un montant de 1191,01 euros.

Le syndic n'exclut pas la possibilité de tomber sur d'autres découvertes comptables durant l'année. Si cela est le cas, il en informera immédiatement du Conseil de copropriété.

Le rapport du syndic sur les comptes fait partie intégrante du présent PV.

Les comptes sont approuvés et décharge est donnée au syndic et aux commissaires aux comptes.

Vote approbation des comptes 2^{ième} semestre 2025 : oui à l'unanimité sur tous les points.

b. Fixation des budgets de l'exercice :

i. Charges courantes : proposition de voter un budget de 16500€

Le syndic a envoyé le budget détaillé avec la convocation. Il est lu en séance. Il est proposé de voter un budget de 16500€. Le syndic adressera aux propriétaires un document courant de semaine pour les informer du nouvel acompte à payer avec mention de la nouvelle communication structurée.

Vote « pour » : oui unanimité.

Madame quitte la séance. Les votes s'organiseront sur 870 q.

ii. Fonds de réserve : proposition de voter un budget de 1200€

Le syndic propose de voter un montant de 1200€.

Vote « contre » l'apport de 1200€ : oui à l'unanimité

c. Définition de la nouvelle quinzaine d'AG :

Compte tenu du changement de la période comptable (du 01/01 au 31/12), il est nécessaire de changer la quinzaine durant laquelle l'AG doit se tenir. Le syndic propose la 2^{ième} quinzaine du mois de mars ou la 1^{ière} quinzaine d'avril.

Vote « pour » deuxième quinzaine de mars : oui à l'unanimité

La prochaine AG aura lieu le vendredi 26 mars 2027 à 10 heures en l'appartement de Mme

4. Décharge au syndic, aux commissaires au compte pour leurs missions respectives au cours de l'année écoulée (6 mois):

Décharge au syndic :

Vote « pour » : oui unanimité

Décharge aux commissaires aux comptes :

Vote « pour » : oui unanimité

Décharge au Conseil de copropriété :

Vote « pour » : oui unanimité

5. Dossier Promoteur Bajart – suite de la réception définitive – dossiers ouverts –

décision :

Nous avons été interpellés par plusieurs propriétaires quant à des problèmes d'infiltration d'eau (par la toiture et des joints mal effectués). Le promoteur refusait d'intervenir dans le cadre des dégâts objectant que cela relevait de l'assurance incendie de la résidence. Après échanges avec l'assureur, ce dernier a donné gain de cause au syndic. Une expertise est en cours, regroupant l'assurance de la copropriété, mais également l'assurance du promoteur. La réparation de la toiture sera effectuée dès après (dossier en cours), les joints ont été refaits. Concernant les autres points en suspens, le syndic enverra un courrier au promoteur en le mettant en demeure d'y apporter réponse.

Madame a des problèmes d'humidité au-dessus du châssis, le syndic interpellera le promoteur.

Mr demandera le passage d'un expert pour un avis sur l'état de la membrane EPDM en toiture.

Un dossier sera introduit pour les traces d'humidité près du local adoucisseur (recours assurance promoteur).

Il subsiste également le problème d'infiltration d'eau dans les garages.

Le syndic suivra les différents dossiers et rapport sera fait lors de la prochaine AG

Vote « pour » : oui unanimité

6. Travaux et contrats d'entretien :

Le syndic a débuté son contrat le 11/10/2025. Les informations ont été transmises par l'ancien syndic fin octobre. Nous avons interrogé Coprolink concernant certains points comptables, et n'avons dans certains cas jamais reçu de réponse.

Outre la comptabilité, le syndic a axé ses actions essentiellement sur 2 dossiers : la demande d'installation d'une borne de recharge pour des locataires (voir PV de l'AG de 2025) et des infiltrations d'eau par toiture et façade (Dossier Bajart).

a. Nettoyage des vitres :

Le syndic a contacté LS-Logistic services pour obtenir une date d'intervention et confirmer le prix de la prestation. Le syndic n'a pas eu de réponse à ce jour. Il communiquera les informations au conseil de copropriété.

Il est demandé un passage en mai.

Vote « pour » : oui unanimité

b. Entretien des espaces verts : achat éventuel d'une tondeuse, ...

Le contrat avec l'Atelier a été annulé (du temps de l'ancien syndic). Le syndic demande quels sont les intentions des propriétaires.

Monsieur mettra sa tondeuse à disposition de la copropriété. On le remercie.

L'entretien éventuel (ou frais) sera pris en charge par la copropriété.

Espaces verts : Y a-t-il quelqu'un pour nettoyer les espaces verts : Les propriétaires conviendront d'une date tous ensemble.

Vote « pour » : oui unanimité

c. Entretien de l'adoucisseur :

Il existe un contrat d'entretien avec Parisse. L'entretien de l'adoucisseur a été effectué fin 2025 (octobre).

Il y avait un souci d'humidité dans le local situé sous l'adoucisseur et dans le local adoucisseur. La fuite d'eau est arrêtée et le mur est sec.

Le syndic prendra en charge ce dossier durant son deuxième mandat.

Vote « pour » : oui unanimité

d. Eléments sécuritaires : rampe incendie, ...

Un devis sera demandé à Business fire pour la vérification et entretien annuel des éléments de sécurité. Ce devis sera comparé aux prix actuels. Si le devis devait être plus intéressant, le syndic changera de fournisseur.

Vote « pour » : oui à l'unanimité

e. Contrat Kone :

Dès après l'AG, le syndic demandera une offre pour le nouveau contrat Kone, il sera également étudié la possibilité de souscrire auprès d'un autre ascensoriste (pas recommandé).

Il sera également étudié la possibilité d'une couverture plus étendue.

Le choix final sera laissé à l'appréciation du Conseil de copropriété.

Vote « pour » : oui à l'unanimité

7. Assurance : proposition de changement de courtier et passage chez ARTEBIA

Le contrat d'incendie de la résidence est auprès de la société AXA, le courtier est Citadel Insurance (AXA de type BUILDIMAX ALL RISK).

Le syndic précise que le courtier actuel est très réactif. Il sera néanmoins demandé un prix à Artébia pour éventuellement négocier une diminution de prime auprès du courtier actuel.

Vote : oui à l'unanimité

8. Adaptation du ROI : modalité d'emménagement – déménagement :

Les propriétaires modifient le point du ROI (AG du 19/10/2023) :

Nouveau texte : « L'assemblée générale décide d'imposer aux résidents l'utilisation d'un lift pour tout déménagement/emménagement pour les appartements des 1^{er} et 2^{ème} étage côté rue (sauf pour l'appartement A7 – impossibilité technique). Dans le cas contraire, des frais de 250 euros seront facturés aux propriétaires concernés, à charge des locataires.

D'autre part, il sera réclamé une indemnité de déménagement/emménagement de 75 euros.

Ces frais seront imputés aux propriétaires concernés à charge des locataires. Ce montant sera porté en fonds de réserve particulier.

Vote : oui à l'unanimité

Le ROI sera modifié en ce sens. Les propriétaires devront informer leurs locataires de cette modification. (Mention lu et approuvé avec signature du locataire)

Vote : oui à l'unanimité

9. Election du conseil de copropriété

Conseil de copropriété : À l'heure actuelle, le conseil est composé de Mesdames

Se présentent au conseil : Mesdames

Vote : Accord à l'unanimité pour chaque membre de manière individuelle sauf pour Madame
: un vote « contre : Mme (114q)

10. Election du (ou des) commissaires aux comptes

À l'heure actuelle, les commissaires aux comptes sont : Mme et Mr

Candidats pour 2026 : Mme et Mr

Vote : accord à l'unanimité

11. Election du syndic :

Le contrat initial de BP syndic était d'une durée d'un an, allant du 11/10/2025 au 10/10/2026.

La période d'AG ayant été modifiée, la question de la réélection du syndic se pose ce jour.

Mme Preud'homme de BP Syndic se représente - contrat d'un an - mandat est donné au Conseil de copropriété pour signer le contrat de syndic.

Vote : oui à l'unanimité

12. Divers

- Mettre un avis dans l'entrée de ne pas faire claquer la porte.
- Il est rappelé aux propriétaires de respecter le calendrier pour l'approvisionnement en sel. Il est également demandé à ces entiers de reprendre le sac vide et l'évacuer dans le sac PMC privé.
- Il est demandé de prêter attention aux aboiements réguliers de chien. Le propriétaire concerné tentera d'apporter des solutions.
- Porte d'accès cage d'escaliers tourne parfois à vide – à surveiller
- Porte de garage Multitra Feralu : la porte reste parfois bloquée à mi-hauteur. On pourrait envisager un entretien courant d'année.

L'ordre du jour ayant été régulièrement discuté,
la séance est levée à 12h50

Signatures :

BP Syndic | Bénédicte Preud'homme



SYNDIC D'IMMEUBLES |
GESTION IMMOBILIÈRE |
GESTION PRIVATIVE |

Secrétaire :

BP Syndic | *Bénédicte Preud'homme*

 +32 (0)497 65 00 00

 www.bpsyndic.be

IPI 508 806

 Rue des Aisnes, 19 | 4280 Hannut

 info@bpsyndic.be

TVA BE0887.944.730



Rapport reprise de comptabilité CoproLink **Résidence « Coteaux de la Vecquée »**

Reprise de la comptabilité au 30/06/2025 – constats :

- Le fonds de réserve (compte 1601) présente un solde de 1850€ alors que le compte épargne réserve (550) présente un solde de 1191.01€, soit une différence de 658.99€ n'est pas expliquée.
 - 2 fournisseurs sont au débit (ASP Groupe - 197.17€ et AXA – 2537.46€), ils sont donc payés mais pas de factures encodées.
 - Charges reportées pour un montant de 1931.93€ - suivant les informations reçues de CoproLink, ce montant se répartit comme suit :
 - o 487.41€ pour l'ascenseur
 - o 687.55€ pour les extincteurs
 - o 756.97 pour l'assurance incendie
- Factures à priori prises en charges prorata temporis.
- Compte d'attente (202.13€), pas d'informations sur ce poste. Il conviendrait, sans informations complémentaires, de le prendre en charge sur l'exercice 2026.
 - Le montant renseigné au bilan comme solde du compte courant (3148.61€) est différent du montant réel repris sur le compte bancaire (2818.27€). Soit une différence de 330.34€.
 - Le compte 107 « report exercice précédent » serait selon les dires de CoproLink, un fonds de roulement.
 - Au moment de la clôture la copropriété est redevable envers 7 fournisseurs pour la somme totale de 2256.64€.

Après analyse approfondie de la comptabilité et contacts avec les fournisseurs, nous avons constaté :

- CoproLink s'est facturé d'un mois en trop mais la facture n'a pas été honorée. Sans note de crédit de la part de CoproLink, la charge sera extournée en 2026.
- Le fournisseur TotalEnergies présente une incohérence, il subsiste au bilan un compte ouvert de 75.56€. La comptabilité 2024-2025 reprend dans la liste des dépenses 2024-2025 des montants de factures TotalEnergies (4) mais ces factures ne sont pas présentes physiquement dans le facturier. Aucune recherche n'est possible chez TotalEnergies sans numéro de facture ni numéro de client.
- La copropriété possède 3 compteurs d'eau, 2 présentent une consommation de 0m³, le 3^{ème} présente une consommation annuelle de 442m³. Cette consommation nous a interpellé. Il conviendra de voir avec le conseil de copropriété à quoi elle correspond.

BP Syndic | Bénédicte Preud'homme

+32 (0)497 65 00 00

Rue des Aisnes, 19 | 4280 Hannut

www.bpsyndic.be

info@bpsyndic.be

IPI 508 806

TVA BE0887.944.730



Corrections comptables effectuées par BP Syndic sur la période juillet à décembre 2025 :

- LS-Logistic Services : après 1 mail du fournisseur (plus de réponse de sa part par après), il apparaît que le compte fournisseur au bilan d'ouverture n'est pas de 356.95€ mais bien de 928.07€. En effet, 2 factures n'ont pas été actées dans la comptabilité de l'ancienne période à savoir les factures de février 2025 (285.56€) et juin 2025 (285.56€) soit un total de 571.12€ à ajouter aux 356.95€.
Ceci représente une charge supplémentaire qui a été imputée sur la période juillet à décembre 2025.
- SWDE : après analyse des documents comptables remis par le syndic il apparaît que le montant repris au bilan au 30/06/2025 (900.53€) est erroné. En effet, après contact avec le fournisseur, les dettes envers celui-ci ne sont pas de 900.53€ mais bien de 392.45€. Nous avons rectifié le montant dans les comptes de la copropriété par une opération diverse (diminution des charges eau de 508.08€).

Décisions à prendre par les propriétaires :

- Compte « d'attente débiteur » de 202.13€ à porter en charges divers copropriétaires sur 2026.
- Compte « charge à régulariser » de 330.34€ (correspondant à la différence entre compte courant déclaré et compte courant réel) à porter en charges divers copropriétaires sur 2026.
- Différence entre fonds de réserve théorique et fonds de réserve sur compte (658.99€) pourrait être régularisé de différentes manières :
 - o Transfert de la somme du compte courant vers le compte épargne
 - o Diminution du compte 160 fonds de réserve général par imputation sur les propriétaires selon la clé de répartition générale (une diminution de la dette propriétaire).

Ces 3 derniers points feront l'objet d'une décision lors de l'assemblée générale du 27/03/2026.

Le syndic n'exclut pas la possibilité de tomber sur d'autres découvertes comptables durant l'année. Si cela est le cas, il en informera immédiatement du Conseil de copropriété.



SRL BP SYNDIC
RUE DES AISNES 19
B-4280 HANNUT
TÉL. 0497/65.00.00
info@bpsyndic.be
Num. IPI : 508.806

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 27/03/2026 À 10:00

FAIT LE : 25/03/2026
IMMEUBLE : 0028 - COTEAUX DE LA VECQUÉE (0769.394.694)
RUE BOURGMESTRE FERNAND COLON, 53
5020 MALONNE

Copropriétaire		Lots		Quantités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 9				Clé	Total	Présent	Procuration	
		A2.5, C5, P13, P15		0001	110			
		A1.3, C8, P05, P06		0001	115			
		A3.9, C7, P16, P17, P18		0001	130			
		A1.4, C4, P03, P04		0001	107			
		A2.6, C3, P11, P12		0001	108			
		A2.7, C9, P14		0001	73			
		A3.8, C6, P09, P10		0001	114			
		A0.2, C1, P01, P02		0001	129			
		A0.1, C2, P07, P08		0001	114			
TOTAL QUOTITÉS				0001	1 000			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à g copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.