



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN 0872.336.836



Procès Verbal de l'Assemblée générale du 29-04-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « TRANSVAAL 4 » se sont réunis en assemblée générale, le 29-04-2025, en la salle « Bureau FIDELI », Chaussée de Liège 97/2 - 5100 Jambes.

Les convocations ont été adressées le 14-04-2025.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BARE Christiane (Présentiel)	780	Représenté	HOCK Serge
BEAULOYE (Présentiel)	480	Absent	
BISTON Philippe (Présentiel)	620	Absent	
DE BACKER Michel (Présentiel)	620	Présent	
DIAZ Jésus - SIPLET Véronique (Présentiel)	780	Présent	
ELOY Marie Thérèse (Présentiel)	620	Absent	
EVARD Anne (Présentiel)	620	Présent	
GENICOT Stéphane (Présentiel)	780	Présent	
GREGOIRE ELISE (Présentiel)	480	Présent	
GREGOIRE Frédéric - GOOSSENS Chantal (Présentiel)	620	Présent	
MARION Yannick (Présentiel)	480	Absent	
QUESTIAUX Noëlle (Présentiel)	480	Présent	
SMAL Nathalie (Présentiel)	780	Présent	
STENUIT Dominique et Eric (Présentiel)	1240	Présent	
VERDEL Alexandre (Présentiel)	620	Absent	
Copropriétaires : 10 / 15 Lots : 11 / 16	10000	7180	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 15

Lots : 16

Voix : 10000

Cop. présents : 10

Lots présents : 11

Voix présentes : 7180

Mandataires : 1

Procurations : 1

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

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/bureauaufievet
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



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN 0872.336.836



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%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
06) Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
08) Quitus à donner au conseil de copropriété	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
12) Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
14) Quitus à donner au syndic	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
15) Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique	66,67%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
16) Fixation du budget charges	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
17) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
18) Fixation budget fonds de réserve	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
19) Election des membres du Conseil de Copropriété	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
20) Election d'un commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes	50,00%	7180	7180	0	0	100,00%	Accepté
21) Renouvellement mandat du syndic FIDELI - PARTE	50,00%	7180	7180	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/ievvet

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



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN 0872.336.836



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 - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

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

L'assemblée désigne Monsieur Michel De Backer en qualité de président(e).

L'assemblée désigne FIDELI - COUET ASSOCIES représenté par Jérémy Piel en tant que secrétaire.

«Ceux-ci déclarent la séance ouverte.»

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Pas de vote

04- Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux comptes

Pas de vote

Le commissaire aux comptes fait son rapport, la copropriété est valablement informée.

Il y a eu une régularisation en 2024 concernant les factures d'électricité d'un montant de 2.000,00 € pour la période 2022.

La copropriété décide de faire le relevé des décompteurs dans les garages dans le courant de mois de janvier.

Si le syndic n'a pas eu accès à tous les garages, un rappel par mail/courrier sera envoyé aux habitants pour fournir un relevé de photo dans la semaine à venir.

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/fevet
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



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN 0872.336.836



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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

La copropriété décide d'approuver les comptes sous réserve d'avoir d'explications concernant la régularisation de 2022 et 2023 (factures électricité) - la copropriété aimerait avoir un détail des relevés de consommation ISTA de chaque appartement.

et mandate le commissaire aux comptes

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

La copropriété décide de donner décharge au commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Rapport du conseil de copropriété

Pas de vote

Néant.

08 - Quitus à donner au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

La copropriété donne décharge au conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

Pas de vote



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN 0872.336.836



Néant.

10- Bilan des contentieux

Pas de vote

Néant.

11- Bilan des sinistres

Pas de vote

Fuite installation chaudière - dossier en cours.

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

- La copropriété décide de mandater Monsieur Diaz pour la régularisation des sonnettes de palier si il maintient le montant de son offre de départ.
- Le syndic prendra avec BTV pour le contrôle électrique des parties communes.
- Fibre optique : La copropriété décide d'installer la fibre optique et mandate le syndic pour envoyer le bon de commande.
- La copropriété demande à Monsieur Stenuit de donner son avis concernant l'adoucesseur actuel.
- le syndic fera un rappel aux occupants de l'immeuble pour le tri des emplacements au grenier et l'accès aux tabatières.

Le financement des travaux se fera via le fond de réserve.

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

Néant.

14 - Quitus à donner 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/ieviet
namur@couet.be 081/30 56 41



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN 0872.336.836



Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

La copropriété décide de donner décharge au syndic.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4786,67 sur 7180,00

Décision

La copropriété décide de fixer le montant à 2.000,00 €

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Fixation du budget charges

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

La copropriété décide de fixer le montant du budget à 52.000,00 €

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Fixation budget fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

Le fond de roulement est augmenté de 2600,00 € en un appel unique.

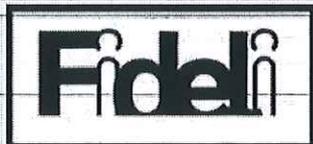
Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Fixation budget fonds de réserve

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
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



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN 0872.336.836



Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

Néant.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Election des membres du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

Monsieur De backer, Madame Gregoire et Madame Evrard sont membres du conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

Madame Gregoire est élu commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21 - Renouvellement mandat du syndic FIDELI - PARTE

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3591,00 sur 7180,00

Décision

La copropriété décide de signer le nouveau contrat Parte pour une durée d'1 an et mandate le président de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN 0872.336.836



générale et déclare la séance levée à 18h10.

Fait à Bureau FIDELI , le 29-04-2025

C/O COUET-PARTE

Pour le syndic

Secrétaire

Président de séance

BARE Christiane
(HOCK Serge)

DE BACKER Michel

DIAZ Jésus / SIPIET Véronique

EVARD Anne

GENICOT Stéphane

GREGOIRE ELISE

GREGOIRE Frédéric - GOOSSENS
Chantal

QUESTIAUX Noëlle

QUESTIAUX Noëlle

SMAL Nathalie

STENUIT Dominique et Eric

STENUIT

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
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

Fideli

TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

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

Copropriétaire	02	05	06	08	12	14	15	16	17	18	19	20	21
BARE Christiane	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE BACKER Michel	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DIAZ Jésus - SIPLÉ Véronique	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
EVARD Anne	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
GENICOT Stéphane	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
GREGOIRE ELISE	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
GREGOIRE Frédéric - GOOSSENS Chantal	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
QUESTIAUX Noëlle	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
SMAL Nathalie	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
STENUIT Dominique et Eric	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 -> accportal.com/bureau/fevet
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

