

Rue des Bluets, 54-56

5100 JAMBES

Banque : BE86 0689 1011 4550

BCE : 0833.909.295

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19/04/2024**

Conformément aux dispositions statutaires et sur convocation régulière du 03/04/2024, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence « Bluets et Coquelicots » s'est tenue dans la salle « NEUVEVILLE » du centre l'Illon à 5000 Namur, rue des Tanneries 1, le vendredi 19 avril 2024. La réunion débute à 15h00 heures.

**ORDRE DU JOUR**

**1. Contrôle de la validité de l'assemblée.**

Suivant la liste des présences dûment signée, en début d'assemblée, 12 propriétaires sur 15 sont présents ou représentés et possèdent au total en quotes-parts dans les parties communes 7.792/10.000èmes.

Le double quorum étant atteint l'assemblée est donc valablement constituée et est apte à délibérer

**2. Constitution du bureau. Vote.**

**Désignation du Président de séance :** Monsieur Jomouton

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Désignation du secrétaire de séance :**

Bureau P.G.I. Expert Srl représenté par Madame KHEDER en sa qualité d'administratrice.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

1

**3. Présentation des comptes de l'exercice 2023 (du 01/01/2023 au 31/12/2023) suivant bilan, récapitulatif des frais, récapitulatif des décomptes et rapport du commissaire aux comptes en annexe.**

Monsieur Jomouton a procédé à la vérification des comptes et propose leurs approbations.

Le bureau PGI a répondu à toutes les questions du commissaire aux comptes.

Le rapport du commissaire a été transmis à tous les copropriétaires.

**- Approbation des comptes. Vote.**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**- Remboursement des soldes créditeurs. Vote.**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**4. Décharge au syndic. Vote.**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**5. Décharge au commissaire aux comptes. Vote.**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

P.G.I. Expert SRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Gsm Urgence 0475/71 92 66 ;

Gestionnaire de dossier : [gestionnaire2@pgiexpert.be](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be); Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be);

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue des Bluets, 54-56  
5100 JAMBES  
Banque : BE86 0689 1011 4550  
BCE : 0833.909.295

**6. Décharge au conseil de copropriété. Vote.**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**7. Information travaux réalisés/commande en cours. Vote si nécessaire.**

Travaux réalisés : Réfections des joins

**8. Problématique du balcon de l'appartement A22 qui impacte les appartements A22 et A12. Explications. Vote.**

Suite à l'apparition de tâches d'infiltrations sur le mur de l'appartement A12, une société de détection de fuite ainsi que Monsieur DEKEYSER, architecte expert, sont passés voir les appartements A22 et A12. L'évacuation de la terrasse était bouchée faute de regard dans la terrasse et est toujours bouchées car problème d'évacuation.

Lors de son passage, Monsieur DEKEYSER préconise la pose d'un hydrofuge sur une portion du mur de la terrasses de l'appartement A 22 et la réfection de joint de mortier autour du balcon de l'appartement A22 et trouver une solution pour le bouchon de l'évacuation.

Présentation du devis A 19 AC/MM du 19/04/24 de la firme ISOTRA.

Total devis 4 443.34 euros TVAC + travail en régie poste 2.

+ demander à l'entreprise la vérification de toutes les évacuations des terrasses et vérification à toutes les terrasses du joint de mortier poste 3.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Mode de financement :** via le fonds de réserve.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2

Si des travaux plus conséquents devaient être envisagés/réalisés une assemblée extraordinaire serait convoquée.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**9. Information sur les sinistres clôturés et en cours. Vote si nécessaire.**

En cours :

- Sinistre de Van Ravenstyn vers Dachelet ; dossier toujours en cours.

- Sinistre de Benetti vers Anciaux (voir point 8) prise en charge des dégâts par la copropriété étant donné que les infiltrations via façades ne sont pas couvertes par la compagnie d'assurance.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**10. Réfections des bandeaux en béton des balcons. Explication. Vote.**

Devis 02 AC/MM du 25/01/2024 poste A

Présentations de l'offre de ISOTRA pour 9 945,98€ TVAC

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Mode de financement :** via le fonds de réserve.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

P.G.I. Expert SRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Gsm Urgence 0475/71 92 66 ;

Gestionnaire de dossier : [gestionnaire2@pgiexpert.be](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be); Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be);  
Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue des Bluets, 54-56

5100 JAMBES

Banque : BE86 0689 1011 4550

BCE : 0833.909.295

**11. Traitement des bétons des murs de la rampe de garage arrière. Explication. Vote.**

Devis 02 AC/MM du 25/01/2024 poste B

Présentation de l'offre d'ISOTRA pour 3 799,04€ TVAC

Option :

- Traitement des couvres murs : 585,12€ TVAC
- Peinture du béton inscrit dans le mur séparant le parking et la rampe/terrasses : 1 051,52€ TVAC

Il est décidé d'effectuer le travail avec l

Total des postes avec toutes les OPTIONS 5 435,68 €.

La copropriété partirait sur le principe de réaliser l'ensemble des travaux.

Pour ce poste le point sera vu avec le conseil de copropriété et les membres du conseil pourront donner leur feu vert au syndic et à l'entreprises après travaux façade et investigations que niveau de la décharge du balcon de Madame Benetti.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Mode de financement si les travaux sont réalisés :** Via le fonds de réserve

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**12. Inspection de la toiture et des corniches. Vote.**

De préférence SMCO Monsieur Marlier et à défaut une autre société sera désignée par le syndic.

Si une intervention devait avoir lieu plus particulièrement les membres du conseil sont mandatés pour prendre la décision qui s'imposerait en accord avec le syndic.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Mode de financement :** Via le fonds de réserve

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3

**13. Vérification des éclairages de secours. Maintien du mode de fonctionnement actuel. Explications.**

**Vote.**

Demander l'inspection à Monsieur Gilles, Monsieur Van Campenhoudt devra l'accompagner.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**14. Entretien des abords et parking arrière. Explications. Vote.**

Monsieur et Madame Van Capenhoudt s'en occupent.

La devanture est faite par le papa de Monsieur Daoust.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**15. Nettoyage des parties communes par la firme CVP. Explications. Vote si nécessaire.**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**16. Maintien des fournisseurs usuels, à défaut désignation de nouveaux fournisseurs. Vote.**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.



**P.G.I. Expert SRL**

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Gsm Urgence 0475/71 92 66 ;

Gestionnaire de dossier : [gestionnaire2@pgiexpert.be](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be); Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be);

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue des Bluets, 54-56

5100 JAMBES

Banque : BE86 0689 1011 4550

BCE : 0833.909.295

**17. Information sur la mise en conformité de l'acte de base. Vote si nécessaire.**

Le notaire a besoin des titres de propriété de tous les copropriétaires. Un courrier a été joint avec les appels du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Pas de vote nécessaire.

**18. Présentation et approbation du budget 2024. Vote.**

Maintien du budget de l'exercice précédent à savoir 27 000,00 €

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**19. Alimentation du fonds de réserve. Vote.**

Maintien de l'alimentation de 5 000,00€ via des appels trimestriels.

Le fonds de réserve doit être versé sur le fonds de réserve.

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**20. Nomination du conseil de copropriété. Vote.**

**Monsieur Jomouton est candidat :**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Monsieur Gillet est candidat :**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Madame Dachelet est candidate :**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Monsieur Van Capenhoutd est candidat :**

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

4

**21. Nomination d'un commissaire aux comptes. Vote.**

Monsieur Jomouton est candidat

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La séance est clôturée à 16h55 et, après lecture, les membres de l'assemblée sont conviés à signer le PV reprenant les décisions prises lors de la présente assemblée.

Une copie du présent procès-verbal est envoyée à chaque copropriétaire et l'original sera classé avec les archives et l'historique de l'Association.

En cas de biens acquis par plusieurs personnes, et ce conformément à la loi, pouvez-vous nous transmettre les coordonnées de la personne de contact à laquelle les appels de fonds, appels à provisions et convocations doivent être transmis. Sans réponse de votre part, nous considérerons les noms et adresses actuellement en notre possession comme corrects.

Pour P.G.I. srl  
Reem KHEDER  
Administratrice

P.G.I. Expert SRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Gsm Urgence 0475/71 92 66 ;

Gestionnaire de dossier : [gestionnaire2@pgiexpert.be](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be); Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be);

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB