



Procès-verbal de l'assemblée ordinaire des copropriétaires de la copropriété «*Pépinière*» Le 22/10/2025 à 16h00 Au bureau de Coprolink

Le dernier procès-verbal de l'Assemblée Générale a été adressé à tous les copropriétaires.

Étant donné :

- Qu'il n'y a pas eu de recours introduit devant le Juge de Paix compétent concernant les décisions prises lors de cette réunion ;
- Que le délai pour introduire un quelconque recours est prescrit ;
- Que le procès-verbal a été signé, sans remarque, par les participants de cette assemblée ;

Le procès-verbal de cette dite assemblée est considéré comme approuvé

Le présent PV reprendra scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

1. **Vérification des présences, procurations**

Description :

Art 3.87 §5 du cc : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Art 3.87 §7 du cc : La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

« Le syndic indique qu'il résulte de la prise de présence que propriétaires sur 10 sont présents ou représentés, représentant ainsi **1000 voix/1 000** »

2. Constitution du bureau de l'assemblée générale, élection du président de séance, du secrétaire et des assesseurs

a) Désignation du président

Description : Suivant l'article 3.87 du code civil § 5, l'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

La candidature de M.Gillain , propriétaire, est donc soumise à l'assemblée.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

b) Désignation du secrétariat

Description : L'article 3.87 § 10 du code civil stipule que le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. »

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

- ✓ La séance est ouverte à 16h35
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

3. Passage en revue des différents fournisseurs – vote à la majorité absolue

Description : Actuellement, votre copropriété fait appel aux fournisseurs suivants :

Assurance	ETHIAS
Eau	SWDE
Electricité	ENGIE
Mesures incendie	Statamat
Nettoyage	Wallony clean

Offre assurance : le syndic transmettra l'offre par mail aux copropriétaires

Offre mesure incendie ; La société **ANSUL** a transmis une offre pour la location et l'entretien des extincteurs, incluant la vérification des éclairages de secours et des exutoires de fumée. Le montant total de l'offre s'élève à 624,99 € HTVA (soit 756,24 € TVAC).

Offre nettoyage : la société Logistic services a remis prix à 65€ tvac par passage et wallony clean était à 74,77€

Décision : Est-ce que l'AG poursuit sa collaboration avec ces fournisseurs et accepte les propositions ci-dessus ?

OUI	1000
-----	------



2

NON	
ABSTENTION	

4. Fixation du montant permettant au syndic de ne pas devoir mettre en concurrence 3 fournisseurs lors de travaux ordinaires – Proposition 1.500€ – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.89 §5 11° du code civil le syndic se doit «de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré »;

La résolution adoptée ici à la majorité absolue stipule que le syndic devra obtenir plusieurs devis à partir de 1 500,00 EUR pour chaque contrat. Pour les montants inférieurs, un seul devis sera soumis, sauf indication contraire, auquel cas des frais devront s'appliquer suivant le contrat proposé par le syndic dans ces honoraires complémentaires.

Décision : Est-ce l'AG accepte le montant de 1.500 EUR proposé par le syndic ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

5. Comptes de la copropriété

a) Lecture du rapport du commissaire aux comptes 2024-2025

Description : Mme Ducarme a eu accès aux documents comptables pour réaliser la mission qui lui avait été confiée. Il a eu accès à l'ensemble des documents. Les questions posées ont reçu réponses. Bilan, décomptes et compte de résultat ont pu être réalisés et transmis sur le portail web de la résidence via le lien <https://coprolink.be/showpage.cfm?name=syndic&idsite=73>.

b) Approbation des comptes de l'exercice écoulé 2024-2025 – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.89 § 5 15° du code civil le syndic a l'obligation « de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires »

Décision : L'assemblée a pris connaissance des états comptables et des observations du vérificateur aux comptes Dès, les propriétaires présents ou représentés approuvent- ils les comptes présentés par le syndic pour de l'exercice 2024-2025 ?

OUI	924
NON	76
ABSTENTION	Steenmans

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'P' and a '3'.

c) Approbation du budget prévisionnel pour assurer les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement d'administration des parties communes et équipements communs (... euros) – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.89 § 5 16° du code civil le syndic a l'obligation « de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir » .

Le budget proposé à l'assemblée par le syndic **s'élève à 8 500 EUR.**

Nous attirons votre attention sur le fait que les provisions de charges sont à payer chaque mois sur le compte de la copropriété et sans invitation de paiement de la part du syndic. Le montant vous sera communiqué avec le présent PV après l'AG.

Afin d'éviter des retards de paiement et par conséquent des frais supplémentaires, il est conseillé d'effectuer un ordre permanent auprès de votre organisme bancaire jusqu'à nouvel avis.

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

d) Alimentation du fonds de réverse (5% du budget prévisionnel) – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.86 §3 du code civil « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire »

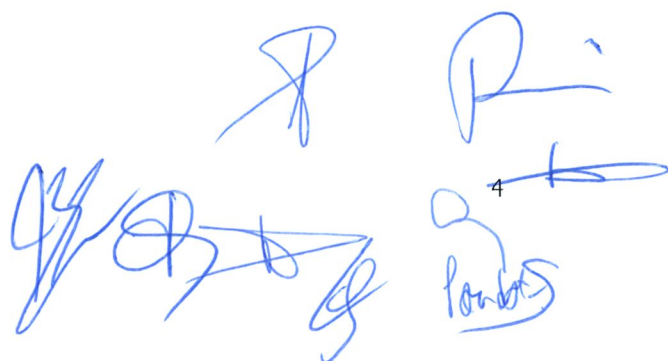
Décision : L'AG décide d'alimenter le fonds de réserve **de 1000 € perçu mensuellement ?**

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

e) Désignation d'un avocat en cas de litige de la copropriété vis-à-vis d'un propriétaire en défaut de paiement – vote à la majorité absolue

Décision : L'AG décide de nommer le cabinet Ordalis ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials like 'P.' and 'Lombard'.

6. Ajout d'une caméra – Demande de Monsieur Gillain - présentation de devis – Vote à la majorité des 2/3 ;

Description :

Offre concernant le placement d'une caméra de surveillance. Une caméra Reolink Pioneering sans Angle , une carte SD de 512 gigas pour les enregistrements, Petit matériel (passe câble, visse, fusible, boites à fusible) - Placement et configuration.

Remise du devis d'un montant de 530€

Les copropriétaires demandent au syndic de faire la demande d'une caméra avec une lampe intégrée , enregistrement délais pas en dessous de 3 semaines.

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus perçue sur le fonds de réserve ?

OUI	1 000
NON	
ABSTENTION	

7. Rapport et décharge de la mission du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024-2025 – Vote à la majorité absolue ;

Description : L'AG entend le rapport et donne décharge de sa mission pour le vérificateur aux comptes pour l'exercice **2024-2025**

Décision : Est-ce que l'AG donne décharge de la mission du vérificateur aux comptes pour l'exercice **2024-2025** ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

8. Election du commissaire aux comptes pour l'exercice 2025-2026 – Vote à la majorité ;

Description : Suivant l'article 3.91 du code civil « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. »

Messieurs Gillain et Monsieur Landot sont candidat pour être vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2025.

Décision : Est-ce que l'AG accepte cette candidature ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a signature with a circled 'P' on the right, and several other signatures below them. A small number '5' is written near the bottom right.

9. Décharge de la mission du syndic et renouvellement de son mandat – vote à la majorité absolue

Décision : Est-ce que l'AG accorde décharge au syndic pour sa mission effectuée en 2024 et renouvelle le mandat du syndic jusqu'à la prochaine AG ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

10. Divers :

a) Prochaine AG :

La prochaine AGO est fixée au 18/05/2026 à 16h00

Le syndic informe qu'une mise en conformité électrique des communs doit être effectuée

Travaux de peinture : La société Tendance Déco (Moyano Nicolas) a transmis un devis pour la réfection des peintures comprenant : Les réparations des plafonds et murs de la cage d'escalier (3 niveaux) et du hall d'entrée ; La préparation, la pose de protections, ainsi que l'application de deux couches de peinture sur les murs et plafonds ; Les boiseries (portes, plinthes, sous-bassement, fenêtres sous escalier) sont également incluses. **Le montant total s'élève à 2.700,00 € HTVA (soit 2.862,00 € TVAC – TVA 6%).**

A la demande de Madame Argyropoulos – Ouverture du soupirail et placement d'une grille en cave pour prévenir de l'humidité – le syndic est allé sur place constaté ce problème, ce jour.

Le syndic avance sur le dossier et au fur et à mesure, le syndic informera si une age aura lieu ou non

A la demande de Madame Argyropoulos – Avancement de la porte de la cours intérieure – explications du syndic quand aux démarches à suivre. 9. Ce point est mis à l'abandon suite au placement de la caméra.

A la demande de Madame Steenmans – Etat et entretien de la cage d'escalier ;

Ajout de rampes dans les cages d'escaliers, devis pour la prochaine ag

Renumérotation par la ville de Namur

Nos bureaux sont accessibles du lundi au vendredi de 9 h 00 à 16 h 00 (le mercredi et vendredi, nous travaillons à bureaux fermés). Vous pouvez nous joindre par téléphone :

- La semaine au **081/444.112**
- Les week-ends ou après les heures de bureau au **0473/55.55.00 (en cas d'urgence uniquement !)**
- Nous profitons aussi de ce courrier pour vous rappeler les mesures de sécurité, à savoir que tous les appartements doivent être munis de détecteurs incendie (avec piles fonctionnelles) – 1 détecteur par 80 m². Il appartient aux propriétaires de veiller à ce que l'occupant n'enlève pas les piles de ces appareils et en assurent l'entretien.

Pour rappel, toutes les informations relatives à votre copropriété sont mises sur le portail intranet ainsi que les divers documents. Si vous avez une question concernant votre copropriété, nous vous invitons à d'abord vous rendre sur le portail avant de nous envoyer un mail ou de nous appeler.

La séance se clôture à **18h30**.

