Parte Namur

Procés-verbal de l'assemblée générale de l'ACP TRANSVAAL 4 du 19/08/2026

Informations pratiques

Bâtiment:
TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
BCE: 0872.336.836

Temps:
Date: 19/08/2026
Heure de départ: 17:30
Heure de fin: 19:46

Réunion sur place:
La Citadelle
Chaussée de Liège 622/2
5100 JAMBES

1. Validité de l'assemblée : Présence et Procurations

Suivant la liste de présence dûment signée en début de séance,
Présent ou représenté:
Propriétaires: 8/15 - 53.30%
Quotités: 5 160,00/10 000,00 - 51.60%
L'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée

2. Nomination du président de l'assemblée

Conformément à la loi, l'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. Le président dirige l'assemblée dans le respect de la forme, de la procédure, de la conduite et de l'ordre, tandis que le syndic s'acquitte des tâches de fond.

M. DE BAKER a été élu(e) président(e) de cette assemblée générale à l'issue du vote.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.160,00/5.160,00	100,00 %
Contre	0,00/5.160,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.160,00	-
Vide	0,00/5.160,00	-

3. Nomination du secrétaire de l'assemblée

Le syndic est désigné par l'assemblée comme secrétaire. Le syndic rédige le procès-verbal dans les conditions prévues par la loi. Aucun secrétaire supplémentaire n'est nommé.

Parte Namur

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.160,00/5.160,00	100,00 %
Contre	0,00/5.160,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.160,00	-
Vide	0,00/5.160,00	-

4. Rapport de contrôle des comptes par le commissaire aux comptes

La commissaire aux comptes, Elise Grégoire, a effectué un examen détaillé des comptes annuels 2025.

Le rapport de la commissaire sera présenté lors de l'assemblée générale.
Les dépenses générales sont moins importantes que l'année dernière. Cependant, chaque dépannage de KONE est facturé à 500€ par prestation.
Il y a eu plus de 3 000,00€ de frais de réparation au niveau de la chaudière.
Le pic de frais d'eau commun est dû à une fuite.
Avec le passage, chez PARTE, il y a maintenant des frais complémentaires pour l'archivage, le service de garde ou des prestations extraordinaires.
Le propriétaire GENICOT Stéphane, avec 780,00 quotités, a rejoint la réunion.

5. Approbation des comptes annuels et du bilan

Les comptes annuels pour l'exercice 2025 sont soumis à l'approbation.

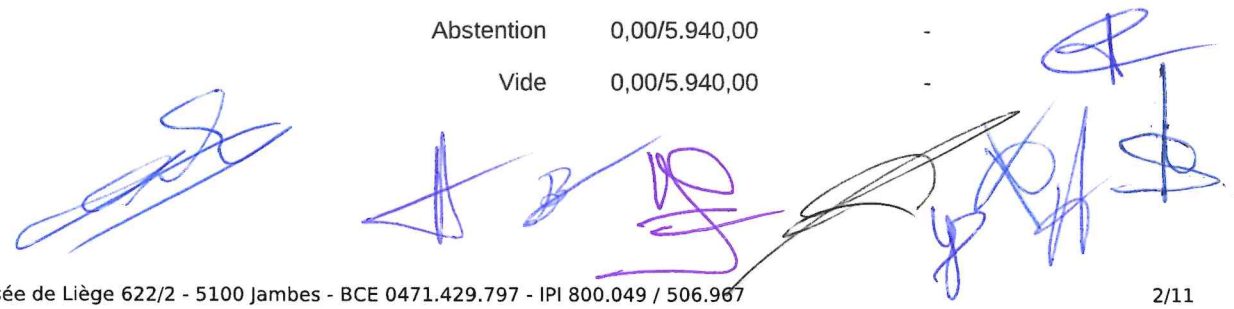
Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

6. Quitus au Commissaire aux Comptes

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-



Parte Namur

7. Rapport du conseil de copropriété

Les points sont présents dans l'ordre du jour.

8. Quitus au Conseil de la Copropriété

Il est demandé à l'assemblée d'accorder décharge au Conseil de copropriété (Association des copropriétaires) pour ses activités durant l'exercice 2025, y compris son rôle dans la préparation de l'Assemblée Générale et la révision des comptes annuels.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	6.560,00/6.560,00	100,00 %
Contre	0,00/6.560,00	0,00 %
Abstention	0,00/6.560,00	-
Vide	0,00/6.560,00	-

9. Quitus au syndic

Il est demandé à l'assemblée d'accorder décharge au syndic pour la gestion de Transvaal 4 durant l'exercice 2025. Le syndic a géré les problèmes d'entretien en cours (ascenseur, chauffage, adoucisseur d'eau, approvisionnement en combustible), coordonné la révision des comptes annuels et assuré plusieurs communications aux copropriétaires tout au long de l'année.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	6.560,00/6.560,00	100,00 %
Contre	0,00/6.560,00	0,00 %
Abstention	0,00/6.560,00	-
Vide	0,00/6.560,00	-

10. Évaluation des contrats de fournisseurs

Néant

Parte Namur

11. Discussion sur le contrôle obligatoire de l'installation électrique des parties communes

L'installation électrique des parties communes, a fait l'objet d'un contrôle de la part de NORMEC BTV.
L'installation n'est pas conforme.
Monsieur DIAZ a remis 3 offres pour :

- Le remplacement des éclairages par des éclairages avec blocs de secours intégrés (2 936,20€)
- Rénovation du coffret électrique des communes (800,30€)
- Mise en conformité de l'installation commune suivant le rapport BTV (1 351,50€)

Soit un total de 5088,00€
Il est décidé de demander la correction des offres à Monsieur DIAZ, en fonction du rapport de NORMEC, et de demander une offre à un autre électricien.
Le conseil de copropriété est mandaté pour le choix de l'offre.
Mode de financement : via le fonds de réserve.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

12. Discussion de l'état de/(des) l'ascenseur(s)

Kone n'a pas terminé la mise en conformité de l'ascenseur.
Une mise en demeure leur sera adressée en demandant le remboursement des frais de passage de VINCOTTE ainsi que les frais de dépannage dus au manque de mise en conformité.

13. Adoucisseur d'eau — approbation de la réparation ou du remplacement

Il est décidé de faire tester l'eau après l'adoucisseur. En fonction des résultats, l'adoucisseur sera mis à l'arrêt.
Les membres du conseil sont mandatés pour le suivi du dossier avec le syndic.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: 2/3

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

Parte Namur

14. Clarification des Limites parcellaires de la résidence

Il est décidé de traiter ce dossier de manière amiable avec Transvaal 5.
Le jardinier sera interrogé sur la présence de bornes sur le terrain.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: 2/3

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

15. Discussion et approbation du réseau de fibre optique

Un câble à fibre optique installé dans le garage de Transvaal 4 n'est pas correctement sécurisé, ce qui soulève des préoccupations de sécurité et de dommages. La situation perdure depuis avril 2026 :

- L'installateur Unifiber nie toute responsabilité pour l'installation.
- Proximus a été identifié comme la partie probablement responsable et a été contacté directement par le syndic.
- Un rappel formel a été envoyé à Proximus en juillet 2026, avec un avertissement qu'une mise en demeure suivra en l'absence de réponse.

L'assemblée autorise le syndic à prendre des mesures supplémentaires si nécessaire.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

16. Sécurité de l'immeuble : problématique de la porte arrière.

La porte à l'arrière du bâtiment doit rester fermée.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

17. Gestion des déchets : problématique des sacs poubelles éventrées.

Il est décidé de procéder à l'achat d'un conteneur à déchets résiduels et d'un conteneur pour les PMC.
Pour rappel, la gestion des déchets organiques est à la charge de chaque occupant de manière individuelle.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

18. Miroir de parking — approbation du remplacement et recouvrement des coûts auprès de la partie responsable

Monsieur Tasiaux (jardinier du Transvaal 5) a été contacté. Il va remplacer le miroir à ses frais.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: 2/3

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

19. Proposition d'appliquer un forfait aux copropriétaires ne fournissant pas leur relevé de compteur électrique. Détermination du montant du forfait.

Application d'un forfait de 250,00€
Pour rappel, les garages 12 et 15 sont reliés directement aux compteurs de leurs appartements.
Pour les prochains relevés, il sera obligatoire de fournir une photo du décompteur.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-



Parte Namur

20. Divers

Les points suivants peuvent être abordés sous varia :

- **Fuite de la cheminée de la chaufferie (Fuite grenier cheminée chaudière) :** Une infiltration d'eau a été signalée près de la cheminée de la chaudière au grenier du 5e étage. Une inspection et une réparation à été demandées par le syndic.
- Demander une offre pour l'isolation des plafonds des garages pour la prochaine AG.

21. Discussion et approbation du budget ordinaire

Présentation d'un budget de 42 407,90€.
Il est décidé d'appeler 45 000,00€ via des appels trimestriels.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

22. Discussion et approbation du fonds de roulement permanent

Actuellement à 10 078,38.
Pas de modification ni de nouvel appel.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	5.940,00/5.940,00	100,00 %
Contre	0,00/5.940,00	0,00 %
Abstention	0,00/5.940,00	-
Vide	0,00/5.940,00	-

23. Discussion et approbation du fonds de réserve

Il est décidé d'alimenter le fonds de réserve de 5000,00€ via des appels trimestriels

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	3.580,00/5.940,00	60,27 %
Contre	2.360,00/5.940,00	39,73 %
Abstention	620,00/6.560,00	-
Vide	0,00/6.560,00	-

Contre: BARE Christiane, DE BACKER MICHEL, GREGOIRE ELISE, QUESTIAUX NOËLLE
Abstention: VERDEL ALEXANDRE

24. Nomination du Conseil de la Copropriété

Dans chaque immeuble ou groupe d'immeubles comprenant au moins vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et emplacements de stationnement, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par l'assemblée générale (AG). L'AG décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue. Le mandat des membres du conseil de copropriété expire lors de la prochaine AG statutaire.

Les copropriétaires suivants sont (re)nommés au conseil de copropriété :
- Monsieur DEBAKER
- Madame EVRARD
- Madame GREGOIRE

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	6.560,00/6.560,00	100,00 %
Contre	0,00/6.560,00	0,00 %
Abstention	0,00/6.560,00	-
Vide	0,00/6.560,00	-

25. Nomination du Commissaire aux Comptes

Le commissaire aux comptes a pour mission d'examiner les comptes de la collectivité et de prendre connaissance des documents comptables de la collectivité que le syndic tient et met à jour pour cette collectivité. Il peut également s'agir d'un non-copropriétaire.

Le commissaire aux comptes doit prendre rendez-vous avec l'agence de gestion immobilière à cet effet. Il peut le faire au moment de son choix. Le commissaire comptable est automatiquement invité par l'agence de gestion immobilière à exercer ses fonctions avant l'établissement du décompte annuel et son envoi à tous les propriétaires. Il doit donc effectuer ce contrôle au moins une fois par an avant le décompte annuel. Le contrôleur fait un bref rapport de son contrôle lors de l'assemblée, en communiquant d'éventuelles observations à l'assemblée. Ce rapport est consigné dans le procès-verbal de l'assemblée. Il peut ensuite conseiller d'approuver ou non l'état des comptes et le bilan.

Après vote, Mme GREGOIRE est nommé(e) commissaire aux comptes.

Parte Namur

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	6.560,00/6.560,00	100,00 %
Contre	0,00/6.560,00	0,00 %
Abstention	0,00/6.560,00	-
Vide	0,00/6.560,00	-

26. Confirmation du mandat du syndic

En tant que syndic, conformément aux modalités reprises dans le contrat de syndic avec l'ACP, Parte Expert est désigné avec numéro BCE BE0763.362.284 (la société agréée par l'IPI de Parte Group BV), pour une période de 2 an(s).
Le contrat de syndic a été préalablement communiqué à tous les copropriétaires qui ont ainsi pu prendre connaissance du contenu du contrat. Le président de cette assemblée est mandaté pour signer le contrat de syndic actualisé et ses annexes au nom de l'ACP.

Vote officiel
Clé de répartition: GENERALE
Majorité: Moitié + 1

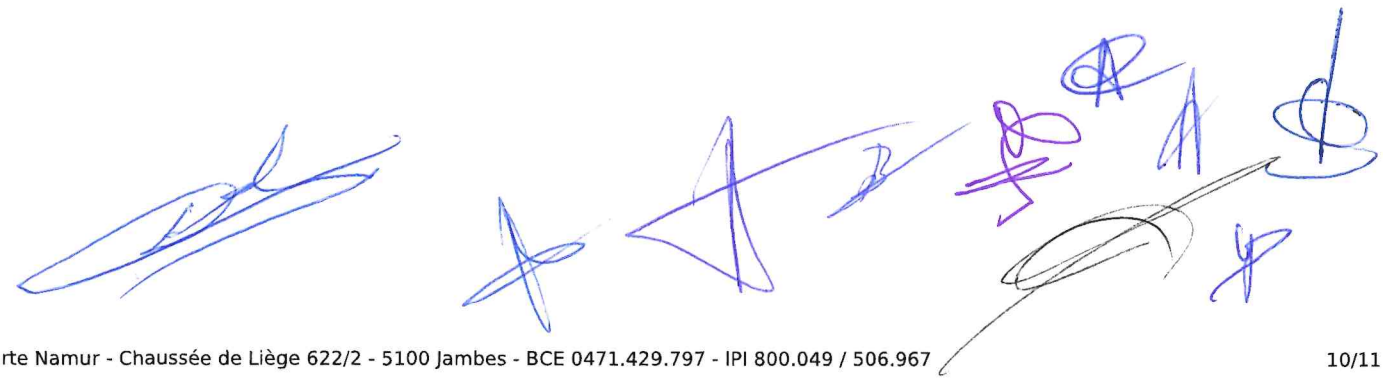
Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	6.560,00/6.560,00	100,00 %
Contre	0,00/6.560,00	0,00 %
Abstention	0,00/6.560,00	-
Vide	0,00/6.560,00	-

Signatures

Signature du président - DE BACKER MICHEL 19:46
Signature du secrétaire - Jean-Côme Hublet 19:46

Signatures participants

BISTON Philippe 19:46, DE BACKER MICHEL 19:46, EVRARD Anne 19:46, GREGOIRE ELISE 19:46, SIPLET VÉRONIQUE 19:46, SMAL Nathalie 19:46, VERDEL ALEXANDRE 19:46



Parte Namur

Liste de présence de l'assemblée générale du 19/08/2026 - 17:30

Quotités - Total (5160.00/10000.00)

51.60 %

Participants - Total (8/15)

53.33 %

Présent	Propriétaire	Quotités	Quotités en %	Type	Mandataire
Oui	BARE Christiane	780.00	7.80 %	Via le gestionnaire comme mandataire	Serge HOCK
Oui	BISTON Philippe	620.00	6.20 %	Via le gestionnaire	-
Non	CONSTANT	480.00	4.80 %	Absent	-
Oui	DE BACKER MICHEL	620.00	6.20 %	Via le gestionnaire	-
Non	DENIS LIONEL	620.00	6.20 %	Absent	-
Non	ELOY Marie Thérèse	620.00	6.20 %	Absent	-
Oui	EVRARD Anne	620.00	6.20 %	Via le gestionnaire	-
Oui	GENICOT Stéphane	780.00	7.80 %	Via le gestionnaire (présence tardive)	Mme BIERANCE
Oui	GREGOIRE ELISE	480.00	4.80 %	Via le gestionnaire	-
Non	MARION Yannick	480.00	4.80 %	Absent	-
Oui	QUESTIAUX NOËLLE	480.00	4.80 %	Via le gestionnaire comme mandataire	DE BACKER MICHEL
Oui	SIPLET VÉRONIQUE	780.00	7.80 %	Via le gestionnaire	-
Oui	SMAL Nathalie	780.00	7.80 %	Via le gestionnaire	-
Non	STENUIT Eric	1240.00	12.40 %	Absent	-
Oui	VERDEL ALEXANDRE	620.00	6.20 %	Via le gestionnaire (présence tardive)	-

Changements de présence

Arrivée du propriétaire GENICOT Stéphane par procuration avec 780.00 quotités à 17:44.

Arrivée du propriétaire VERDEL ALEXANDRE avec 620.00 quotités à 19:39.