



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 22-02-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 4 FILS DINANT » se sont réunis en assemblée générale, le 22-02-2023, en la salle « Centre Culturel Dinant », Rue Grande 37 à 5500 Dinant.

Les convocations ont été adressées le 07-02-2023.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	397	Présent	
	344	Absent	
	397	Présent	
	344	Absent	
	243	Absent	
	243	Présent	
	397	Présent	
	344	Présent	
	344	Présent	
	397	Présent	
	676	Présent	
	397	Présent	
	344	Présent	
	397	Présent	
	288	Absent	
	344	Présent	
	344	Présent	
	344	Présent	
	397	Présent	
	397	Présent	
	344	Absent	
	344	Présent	
	796	Présent	
	397	Présent	

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

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



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639

	344	Présent	
	397	Présent	
Copropriétaires : 21 / 26 Lots : 23 / 28	10000	8437	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 26

Lots : 28

Voix : 10000

Cop. présents : 21

Lots présents : 23

Voix présentes : 8437

Mandataires : 0

Procurations : 0

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

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

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
06) Présentation et approbation des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
07) Procédure de paiement de charges	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
14) Modification du ROI, ajout des points suivants:	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
15) Modification du ROI: parcage d'une voiture immobilière	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
16) Fixation du budget charges	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
17) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
18) Fixation du budget fonds de réserve	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
19) Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté
20) Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes	50,00%	8437	8437	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 - BCE 0471.427.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS: 0475/228742



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, procurations

Pas de vote

02 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

Décision

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

L'assemblée désigne Jean-Claude en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte.»

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Désignation du secrétariat

Pas de vote

Bernard

04- Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote

Pas de vote

Néant

05- Rappel du portail WEB

Pas de vote

Le syndic rappelle le contenu du portail WEB.

06 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ievef

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



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639

Décision

Monsieur fait rapport à l'assemblée générale de son contrôle des comptes.

Il a signalé au syndic une anomalie sur le montant des provisions mensuelles. Le syndic a rectifié l'erreur immédiatement et à envoyer à chaque copropriétaire son décompte correct.

L'indemnité de 600€ sera versée au fonds de réserve.

Il propose que l'assemblée générale approuve les comptes et donne le quitus.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes et donne le quitus.

Monsieur et Madame conteste l'imputation de l'eau de leur appartement.

Le syndic leur adressera une note de crédit d'un montant de 50% de leur facture annuel pour cet exercice ; Contre cette décision).
Etant donné le vote, la décision est acquise.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Procédure de paiement de charges

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

Décision

S'il y a opposition sur une dépense, le copropriétaire devra payer l'incontestablement dû.

Il reviendra à l'assemblée de statuer sur le surplus.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

Pas de vote

Contrat ascenseur Kone : le syndic demandera une offre comparative à ASCELEC-ORONA.

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ievet

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



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639

Assurance de l'immeuble : l'assemblée générale demande au syndic qu'il questionne l'assurance afin d'obtenir une offre d'assurance de l'immeuble avec abandon de recours partiel pour les locataires.

Il reviendra à une prochaine assemblée générale de statuer pour ce faire.

09- Bilan des frais et/ou travaux réalisés

Pas de vote

Voir portail.

Le syndic demandera à l'électricien de revoir l'ouverture de la gâche électrique de la seconde porte d'entrée de l'immeuble côté droit.

Côté gauche, il reste deux appareils à placer (l').

Le syndic inversera les noms des résidents pour la signalétique.

10- Bilan des contentieux

Pas de vote

Néant.

11- Bilan des sinistres

Pas de vote

Néant

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

Pas de vote

L'assemblée générale est d'accord sur les travaux de maintenance.

Monsieur rappelle à l'assemblée générale qu'il n'est pas là pour être importuné par les résidents de la copropriété. Le syndic fera un toute boîte.

Le syndic fera réparer l'éclat de béton au béton architectonique du pignon latéral.

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ieviet

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



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639

13- Bilan à long terme des travaux à envisager dans la copropriété (délai de 5 ans)

Pas de vote

Néant.

14 - Modification du ROI, ajout des points suivants:

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Modification du ROI: parcage d'une voiture immobilie

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

Décision

Il s'agit de la voiture d'un résident de l'immeuble.

Le syndic lui demandera d'enlever sa voiture qui est sur le parking avant alors qu'elle dispose d'un garage.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Fixation du budget charges

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

Décision

Pour l'année 2023, le budget annuel sera augmenté de +/- 10% par rapport au budget de l'année 2022.

La référence de la provision mensuelle pour 397/10.000€ sera de 130€ par mois.

Le syndic recalculera le montant provisionnel de chaque appartement selon la quotité disponible.

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

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



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639

Il transmettra à Monsieur le calcul de la nouvelle provision.

Dès réception de son accord, le syndic enverra à chaque copropriétaire le montant de sa provision pour 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Fixation budget fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

Décision

Sans objet

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Fixation du budget fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

Décision

2.000€/an

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

Décision

SEANCE MONTÉE LE 14 MARS 2019 A 18H30

Une réunion par trimestre

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20 - Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4219,50 sur 8437,00

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

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



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21- Questions diverses

Pas de vote

Monsieur [] rappelle à l'assemblée générale que la Ville de DINANT n'a plus taillé les arbres situés devant la façade arrière.

Madame [] demandera au Bourgmestre que cette taille soit réalisée.

Pour les pigeons, il ya lieu de trouver une solution afin de les faire partir de la résidence.

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à .

Fait à Centre Culturel Dinant , le 22-02-2023

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

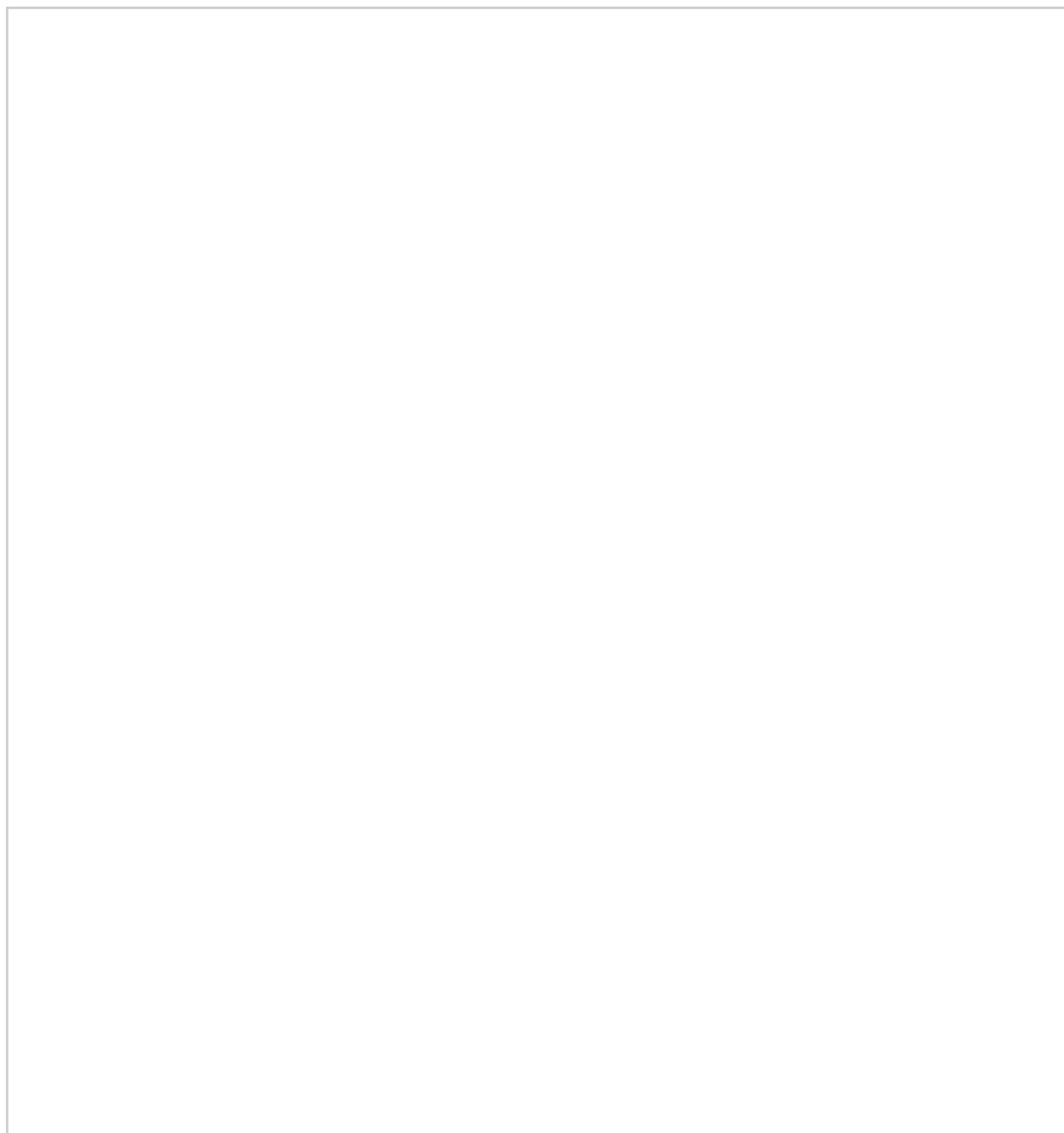
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

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



4 FILS DINANT
Rue Caussin, 97
5500 DINANT
0851.025.639



FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ievet

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