



**ACP STASSART & WODON (BCE 0877.655.208) –  
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24 10 2023**

*La réunion commence à 14h00 et se tient dans le complexe de bureaux BUROGEST situé Av. des Dessus de Lives, 2 à 5101 NAMUR.*

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale.**

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

- si 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 ;
- si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

24 copropriétaires sur 35 représentant 7.635/10.000 èmes des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe). Le double quorum est donc atteint et l'assemblée peut valablement se tenir.

**2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).**

L'article 3.87 §5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. »

Monsieur SAINT-AMAND se porte candidat en qualité de président de l'assemblée générale.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette candidature.

OUI	7.635	7.635
NON	0	7.635
ABSTENTIONS	0	7.635

**3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).**

Monsieur FERRIERE se porte candidat en qualité de scrutateur de l'assemblée générale.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette candidature.

OUI	7.635	7.635
NON	0	7.635
ABSTENTIONS	0	7.635

**4. Rapport du conseil de Copropriété et du Syndic (Voir procès-verbaux mis en ligne sur <https://mysyndic.op-namur.be>).**

Les principaux dossiers cette année furent entre autre :

- La remise en état et en location de la conciergerie,
- Les différentes problématiques d'infiltrations d'eau au sein des sous-sols,
- La problématique liée à la sécurité dans l'immeuble.



L'ensemble des informations liées à ces différents dossiers sont, pour rappel, disponible sur les procès-verbaux du Conseil de Copropriété accessibles sur le site internet : <https://mysyndic.op-namur.be>.

Le Conseil de Copropriété prend également la parole et fait part de son propre rapport en séance.

Les copropriétaires souhaitent toutefois la remise en place des adresses mails personnelles et non plus une adresse mail générale comme l'actuelle [syndic.namur@op.be](mailto:syndic.namur@op.be). Le syndic rappelle que l'adresse [jkrispeels@op.be](mailto:jkrispeels@op.be) est toujours opérationnelle.

5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

- a) Détails des contrats disponibles sur la plate-forme informatique ou sur demande chez le Syndic (Pour information),

Entretien matériel incendie – *IMPORTEX SA & SECURITY ALARM SERVICE COMPANY*

Contrôle ascenseur – *AIB VINCOTTE*

Entretien ascenseur – *SCHINDLER (Stassart) – KONE (Wodon)*

Electricité – *TOTAL GAS & POWER BELGIUM*

Entretien chaudière – *CLOSE MAINTENANCE SA*

Entretien canalisations – *WIAME NET SPRL*

Entretien pompes de relevage – *DASSY GEORGES & FILS*

Entretien immeuble – *CLEAN POWER SA*

Entretien adoucisseur – *AQUATECH*

Sel adoucisseur – *SANIDEL*

Relevé compteurs – *TECHEM CALORIBEL*

Mazout – *PROXIFUEL*

Assurance incendie – *ETHIAS* ➔ *ELITIS* à partir du 31/12/2023

- b) Décision quant à changer éventuellement de fournisseurs (Vote à la majorité absolue),

Lors de la dernière assemblée générale, il avait été proposé de regrouper l'entretien de l'ascenseur chez un seul et même ascensoriste afin de limiter les coûts.

Actuellement KONE facture un coût de 1.255,00 € htva pour l'entretien du Wodon et propose 1.150,00 € par ascenseur si le Stassart se met sous contrat chez eux également. Système de communication 116,00 € htva/ascenseur.

Concernant SCHINDLER, celle-ci facture un coût de 1.269,00 € htva pour l'entretien du Stassart et propose un coût de 1.080,00 € htva pour ce dernier et 935,00 € htva pour le Wodon. Système de communication 120,00 € htva par ascenseur. Geste commercial : 6 premiers mois du contrat gratuit.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de regrouper les contrats d'ascenseur auprès de chez SCHINDLER. Le délais de préavis auprès de KONE devra toutefois être respecté.

OUI	6.658	6.731
NON	0	6.731
ABSTENTIONS	73	6.731

*Monsieur DRION s'abstient (73 quotités)*



- c) Décision quant à souscrire un contrat protection juridique (Vote à la majorité absolue).

Le courtier TREA a transmis une proposition de la compagnie ARAG : coût 867,29 €.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de donner mandat au conseil de copropriété pour analyser la proposition et en fonction de donner accord au syndic pour valider l'offre.

OUI	7.635	7.635
NON	0	7.635
ABSTENTIONS	0	7.635

6. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours (Pour information).

Pas de dossier ouvert à ce jour.

7. Dossiers sinistres : rapport sur l'état d'avancement des dossiers en cours (Pour information).

La prise en charge du dossier « inondation cave » de Mr Saint-Amand a été refusée par l'assurance.

Un dossier est par contre toujours ouvert en dégât des eaux pour l'appartement de Mr Saint-Amand. L'expertise de celui-ci est prévue courant du mois de novembre.

- 8.- Comptes (Vote à la majorité absolue) :

- a) Rapport du Commissaire aux Comptes (Pour information),

Les comptes ont été vérifiés par Madame HUBIN et Monsieur SAINT-AMAND. Réponses ont été données à leurs questions et ces derniers proposent l'approbation des comptes. Le rapport sera joint au présent PV.

- b) Approbation des comptes et bilan au 30 06 2023.

L'assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, l'approbation des comptes de l'exercice 2022-2023 ainsi que du bilan arrêté au 30/06/2023. Le paiement des soldes débiteurs ainsi que le remboursement des soldes créditeurs (à condition que la trésorerie de la copropriété le permette) seront à réaliser pour le 30 novembre 2023.

La copropriété souhaite toutefois que les loyers de la conciergerie soient ristournés des charges annuelles des propriétaires et qu'un poste bien défini apparaisse au bilan comptable.

OUI	7.635	7.635
NON	0	7.635
ABSTENTIONS	0	7.635

9. Décharges (Vote à la majorité absolue) :

- a) Au Syndic,

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge au syndic sous réserve du point loyers conciergerie à éclaircir.

OUI	7.583	7.635
NON	0	7.635
ABSTENTIONS	52	7.635

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



La société DABS CONSULTING s'abstient (52 quotités)

b) Au Commissaire aux Comptes,

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge aux commissaires aux comptes.

OUI	7.635	7.635
NON	0	7.635
ABSTENTIONS	0	7.635

c) Au Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale accorde, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge aux membres du Conseil de Copropriété composé de Mesdames ETIENNE – HUBIN – PARET et de Messieurs SAINT-AMAND – FERRIERE – DEHARD.

OUI	7.635	7.635
NON	0	7.635
ABSTENTIONS	0	7.635

10. Travaux (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

- a) Placement de détecteurs de fumées – Présentation de l'offre de la société OLIFAITOU (Wodon 422,94 € Tvac – Stassart 604,2 € Tvac – Garages 258,64 € Tvac) – Discussion – Mode de financement – Décision ;

La société OLIFAITOU propose le placement de 7 détecteurs pour le Wodon, 10 pour le Stassart et 4 pour la partie garage.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de réaliser ces travaux et de financer ces travaux par les charges ordinaires.

OUI	7.635	7.635
NON	0	7.635
ABSTENTIONS	0	7.635

- b) Déplacement du bloc parlophonie à rue pour palier à la fermeture automatique des portes – Présentation d'offre – Discussion – Mode de financement – Décision ;

Ce point concerne plus particulièrement le bloc WODON.

L'électricien LDC n'est toujours pas revenu vers le syndic avec une solution à cet effet.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de postposer ce point à la prochaine assemblée générale. L'avis du service juridique quant à la fermeture des portes en journée sera également sollicité.

OUI	1.501	1.501
NON	0	1.501
ABSTENTIONS	0	1.501



Mr Ledoux quitte la séance à 16h00.

- c) Problématique des infiltrations d'eau dans les caves bloc Stassart – Présentation de l'offre de la société WIAME NET (4.680,00 Tvac) - Discussion – Mode de financement – Décision ;

Le problème avait disparu mais ce dernier est récemment réapparu.

Il est donc proposé de réaliser les travaux de la société WIAME NET qui avaient déjà été proposés en cours d'année lors des premiers problèmes détectés.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas procéder à ces travaux pour l'instant mais de déclarer ce problème à l'assurance de la copropriété courant du mois de janvier et de suivre les démarches que ces derniers proposeront.

OUI	4.208	4.208
NON	0	4.208
ABSTENTIONS	0	4.208

- d) Infiltrations d'eau dans le hall d'entrée côté Stassart – Présentation d'offre pour les réparations éventuelles – Discussion – Mode de financement – Décision ;

Plusieurs prestataires ont été contactés à cet effet mais aucune offre de prix n'a été transmise au syndic à ce jour. Il est donc proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider la réalisation des travaux nécessaires et du choix du prestataire, le tout dans un budget maximum de 5.000,00 € htva à financer par le fonds de réserve. Les dégâts pourront éventuellement être pris en charge par l'assurance en fonction de l'origine et du coût de la remise en état.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette proposition.

OUI	4.208	4.208
NON	0	4.208
ABSTENTIONS	0	4.208

- e) Réparations à réaliser au niveau de la toiture côté Wodon (corniches en bois à refaire, côté de la toiture en roofing à refaire) – Présentation d'offres – Discussion – Mode de financement – Décision ;

Plusieurs prestataires ont été contactés à cet effet mais aucune offre de prix n'a été transmise au syndic à ce jour. Il est donc proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider la réalisation des travaux nécessaires et du choix du prestataire, le tout dans un budget maximum de 10.000,00 € htva à financer pour moitié par le fonds de réserve et pour moitié par les charges ordinaires.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette proposition.

OUI	1.501	1.501
NON	0	1.501
ABSTENTIONS	0	1.501



11. Points à l'ordre du jour demandé par Madame SCHMITZ :

- a) Installation de caméras au sein de l'immeuble – Présentation d'offres – Discussion – Mode de financement – Décision (Vote à la majorité qualifiée des 2/3).

Ce point concerne particulièrement le bloc Wodon.

Plusieurs prestataires ont été contactées à cet effet.

La société GREEN LIGHT SECURITY est la seule à avoir remis une offre de prix : 1.938,10 € htva. Celle-ci comprend la pose d'une caméra (avec installation d'un moniteur, enregistreur, câblage, etc.).

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de refuser cette proposition. Par contre pour la sécurité de l'immeuble, il est proposé :

- De ne permettre l'ouverture de la porte que via le digicode suivant les horaires actuels,
- Si cette proposition ne fonctionne pas, il sera étudié d'installer un système de lecteur de badges et ce point sera revu lors d'une prochaine assemblée générale.

OUI	1.501	1.501
NON	0	1.501
ABSTENTIONS	0	1.501

12. Règlement Général Protection données privées (RGPD) – Respect des obligations légales (Pour informations).

Le syndic informe qu'il s'agit d'une disposition légale à laquelle la copropriété ne peut y déroger. En effet, en ne se conformant pas à ces prescrits, la copropriété pourrait se voir infliger des sanctions pécuniaires en cas de plainte.

13. Règlement d'ordre intérieur :

- a) Rappel sur la gestion des poubelles et de l'utilisation de la cour intérieur,

Il est rappelé que les parties communes dont la cour intérieur ne peuvent en aucun cas servir de débarras et que le calendrier des collectes doit être respecté par chaque occupant pour la sortie des poubelles.

Le propriétaire bailleur a l'obligation de transmettre ces informations auprès de ses locataires.

Le calendrier des collectes sera également affiché au niveau des communs.

- b) Pénalités à mettre en place en cas de non-respect des prescrits de celui-ci (Vote à la majorité absolue).

Afin que le règlement d'ordre intérieur soit respecté de manière stricte, il est proposé de mettre en place une pénalité en cas de non-respect d'une de ses clauses.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas mettre en place de pénalité.

OUI	0	6.753
NON	6.753	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753





Tous les propriétaires votent contre ce point.

14. Décision quant à stocker les archives de la copropriété dans les parties communes de la résidence d'une part et quant à acheter une armoire pour les stocker.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de refuser ce point.

OUI	0	6.753
NON	6.753	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

Tous les copropriétaires votent contre ce point.

15. Finances :

a) Budget 2023-2024,

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'accepter cette proposition et de valider un budget total de 85.000,00 € (à répartir entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités et suivant la répartition des charges indiquée dans la proposition de budget).

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

b) Décision quant à effectuer un appel de provision mensuelle de pour couvrir les charges de 2023-2024,

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la provision mensuelle de 7.083,33 € à répartir entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités mais aussi suivant la répartition des charges indiquée dans la proposition de budget.

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

c) Décision quant à appeler une cotisation annuelle au fonds de réserve de : 3.805,00 €  
STASSART – 2.313,45 €  
WODON – 837,10 €  
PARKING – 654,46 €.

Au 30/06/2023, les fonds de réserve sont de :

Stassart : 31.106,31 €

Wodon : 7.725,58 €

Parking : 3.268,83 €

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette proposition. Cet appel sera réparti entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités et à payer de manière mensuelle également.



OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

d) Décision quant à ne pas augmenter le fonds de roulement.

Au 30/06/2023, le fonds de roulement est de 33.000,00 €.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas augmenter celui-ci.

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

16. Elections statutaires et reconduction du Syndic (vote à la majorité absolue)

a) Election des Membres du Conseil de Copropriété,

Madame Paret et Monsieur Ferriere ne souhaitent pas renouveler leur mission.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le renouvellement des candidatures des membres ci-dessous et les nouvelles candidatures de Mr Anciaux (DABS Consulting) et Mr Drion:

Madame ETIENNE - CARPENTIER

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

Madame HUBIN

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

Monsieur SAINT-AMAND

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

Monsieur DEHARD

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

Monsieur ANCIAUX

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.





Monsieur DRION

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

b) Election du Commissaire aux Comptes,

Madame HUBIN ne souhaite pas renouveler sa candidature.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le renouvellement de la candidature de Monsieur SAINT-AMAND et la candidature de Monsieur ANCIAUX :

Monsieur ANCIAUX

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

Monsieur SAINT-AMAND

OUI	6.753	6.753
NON	0	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

c) Reconduction du Syndic OP Wallonie. Mandat sera donné au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat de syndic.

Le syndic OP WALLONIE – Av. des Dessus de LIVES, 2 à 5101 NAMUR – BCE n° 0432.691.858) avait été désigné lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 1<sup>er</sup> juin 2022 pour une durée d'un an, soit jusqu'en octobre 2023.

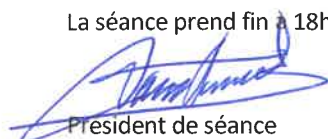
Le syndic OP WALLONIE srl sollicite le renouvellement de son mandat pour une durée de 3 ans (il est précisé que l'article 3.89 §7, du Code civil, énonce que : « L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. »), jusqu'au 31 décembre 2026.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le renouvellement du contrat pour une durée de 3 ans et donne mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat.

OUI	6.207	6.753
NON	546	6.753
ABSTENTIONS	0	6.753

Votes contre : Pinget (244 quotités) – Godin (125 quotités) – Drion (73 quotités) – DABS Consulting (52 quotités) – Dubois (52 quotités)

La séance prend fin à 18h30.



Président de séance  
Monsieur SAINT-AMAND



Pour OP WALLONIE Srl  
Syndic,  
Jessica Krispeels

**ACP STASSART ET WODON - COMPARATIF DES DÉPENSES ET BUDGET  
2023-2024**

POSTE	Réalisé 2022 - 2023	Budget 2023 -2024
<b>Charges générales</b>		
Dératisation	360,40 €	250,00 €
Travaux et interventions techniques	312,70 €	500,00 €
Honoraires syndic	7.135,98 €	7.150,00 €
Honoraires extras	75,00 €	0,00 €
Honoraires conseil de copropriété	2.435,00 €	2.450,00 €
Frais administratifs	624,36 €	625,00 €
Salles de réunions	894,80 €	500,00 €
Frais bancaires	487,33 €	500,00 €
<b>TOTAL:</b>	<b>12.325,57 €</b>	<b>11.975,00 €</b>
<b>Charges Stassart</b>		
Entretien matériel incendie	759,23 €	800,00 €
Contrôle ascenseur	285,39 €	300,00 €
Entretien ascenseur	891,45 €	1.400,00 €
Interventions ascenseur	375,73 €	250,00 €
Electricité	1.697,78 €	2.000,00 €
Canalisations & pompe	4.083,12 €	500,00 €
Interventions techniques	476,10 €	1.500,00 €
Achat matériel	241,70 €	250,00 €
Entretien bâtiment	4.480,25 €	4.500,00 €
Eau	3.745,13 €	4.000,00 €
Adoucisseur & sel	303,24 €	350,00 €
Entretien chaudière & interventions	3.139,26 €	3.500,00 €
Mazout	13.042,07 €	15.000,00 €
Frais de relevés	1.979,33 €	2.000,00 €
Assurance	2.081,04 €	4.000,00 €
Honoraires extras syndic	0,00 €	200,00 €
<b>TOTAL:</b>	<b>37.580,82 €</b>	<b>40.550,00 €</b>
<b>Charges Wodon</b>		
Entretien matériel incendie	714,69 €	750,00 €
Contrôle ascenseur	219,42 €	225,00 €
Entretien ascenseur	682,81 €	1.400,00 €
Interventions ascenseur	673,86 €	250,00 €
Interventions techniques	1.786,13 €	1.500,00 €
Electricité	2.036,61 €	2.500,00 €
Canalisations & pompe	302,50 €	500,00 €
Achat matériel	845,84 €	250,00 €
Entretien bâtiment	3.200,65 €	3.250,00 €
Adoucisseur & sel	472,85 €	350,00 €
Entretien chaudière & interventions	1.157,04 €	1.750,00 €
Frais de relevés	1.092,57 €	1.150,00 €
Eau	3.029,36 €	3.250,00 €
Mazout	10.580,44 €	12.250,00 €
Assurance	933,77 €	1.700,00 €
Honoraires extras syndic	0,00 €	200,00 €
<b>TOTAL:</b>	<b>27.728,54 €</b>	<b>31.275,00 €</b>
<b>Charges Garages</b>		
Entretien matériel incendie	68,44 €	75,00 €
Interventions techniques	625,46 €	625,00 €
Electricité	343,62 €	500,00 €
<b>TOTAL:</b>	<b>1.037,52 €</b>	<b>1.200,00 €</b>
<b>TOTAL DES CHARGES COURANTES</b>	<b>78.672,45 €</b>	<b>85.000,00 €</b>

**STASSART & WODON**  
**Avenue de Stassart n°18 - rue Felix Wodon n° 29**  
**5000 NAMUR**  
**N° ent. : 0877.655.208**  
**Exercice : du 01/07/2022 au 30/06/2023**

**Bilan après répartition au 30/06/2023**

Date d'édition : 10/10/2023 14:59:50

ACTIF		PASSIF	
<b>312000 - Stock badges</b>	<b>131.41</b>	<b>100000 - Fonds de roulement</b>	<b>33 000.00</b>
<i>Stock badges</i>	131.41	<i>Apport exercice</i>	33 000.00
<b>4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement</b>	<b>-10 794.07</b>	<b>160000 - Fonds de réserve STASSART</b>	<b>31 106.31</b>
	-1 304.56	<i>Apport exercice</i>	31 106.31
	- 123.25	<b>160010 - Fonds de réserve WODON</b>	<b>7 725.58</b>
	- 883.06	<i>Apport exercice</i>	7 725.58
	- 145.60	<b>160020 - Fonds de réserve PARKINGS</b>	<b>3 268.83</b>
	-3.10	<i>Apport exercice</i>	3 268.83
	- 682.10	<b>440 - Fournisseurs</b>	<b>8 056.26</b>
	-3 480.38	<i>AB service rapide</i>	480.03
	470.77	<i>AQUADETECT</i>	112.00
	- 761.70	<i>CLEAN POWER s.a</i>	115.97
	815.01	<i>CLOSE MAINTENANCE SA</i>	675.16
	3 677.77	<i>DASSY Georges &amp; Fils</i>	305.28
	18.08	<i>IMMO PLAQUETTES</i>	20.39
	49.99	<i>IMPORTEX SA</i>	193.75
	-1 954.36	<i>Jacques Nicolas et fils</i>	356.16
	- 359.99	<i>OP WALLONIE</i>	3 129.78
	- 719.98	<i>S.W.D.E. (0113)</i>	-15.09
	-1 289.83	<i>SAINT-AMAND Victor</i>	635.00
	1 267.18	<i>TECHEM CALORIBEL</i>	2 047.83
	- 233.46	<b>492 - Chauffage à régulariser sur 2023-2024</b>	<b>511.56</b>
	-3 693.05	<i>Chauffage à régulariser sur 2023-2024</i>	511.56
	- 262.79	<b>494 - Indemnités emmgt/démgt-plaquette</b>	<b>38.11</b>
	- 359.99	<i>Indemnités emmgt/démgt-plaquette</i>	38.11
	-1 941.12		
	1 379.32		
	- 719.98		
	- 221.38		
	165.07		
	-1 280.57		
	- 401.40		
	- 241.72		
	-1 420.74		
	782.01		
	- 100.57		
	-3 319.11		
	- 413.94		
	439.36		
	1 782.65		
	1 511.99		
	- 503.34		
	- 176.68		
	914.51		
	3 100.30		
	-85.34		
	-84.99		
<b>490 - Charges à reporter</b>	<b>4 211.99</b>		
<i>Charges à reporter</i>	4 211.99		
<b>4991 - Arrondis débiteurs</b>	<b>0.11</b>		
<i>Arrondis débiteurs</i>	0.11		
<b>499601 - Sinistre infiltration caves</b>	<b>75.00</b>		
<i>Sinistre infiltration caves</i>	75.00		
<b>499602 - Infiltrations d'eau parking -1</b>	<b>112.00</b>		

7  
8

ACTIF		PASSIF
Infiltrations d'eau parking - 1	112.00	
<b>550 - Compte épargne (Réserve)</b>	<b>37 150.65</b>	
BBRUBEBB BE50 3634 7996 3518	37 150.65	
<b>551 - Compte vue (Roulement)</b>	<b>52 819.56</b>	
BBRUBEBB BE22363001950447	52 819.56	
<b>83 706.65</b>		<b>83 706.65</b>

Association des copropriétaires des immeubles STASSART – WODON

**RAPPORT D'ACTIVITES DE L'EXERCICE 2022 - 2023**

18-07-22	Stas	Extincteurs : contrôle annuel
25-07-22	Wod	Ascenseur : entretien annuel
28-07-22	ACP	Conseil de copropriété en interne
16-08-22	Stas	Chauffage : entretien des chaudières
16-08-22	Wod	Chauffage : entretien de la chaudière
17-08-22	Stas	Adoucisseur : entretien annuel
17-08-22	Wod	Adoucisseur : entretien annuel
06-09-22	Wod	Chauffage : remplacement de la pompe
06-09-22	Park	Remplacement du moteur de la porte d'entrée gauche
08-09-22	ACP	Toutes les informations relatives à l'allocation de chauffage ont été transmises par le syndic au ministère compétent
30-09-22	Stas	Infiltrations : premier constat dans les caves du Stassart
06-10-22	ACP	Envoi des convocations à l'AG
20-10-22	Wod	Enlèvement des encombrants du couloir des caves
24-10-22	ACP	Assemblée générale
05-11-22	ACP	Opération de dératisation : pose des pièges
23-11-22	Stas	Eclairage de secours : entretien annuel
23-11-22	Wod	Eclairage de secours : entretien annuel
01-12-22	Wod	Infiltrations : premier constat des infiltrations dans le couloir des caves : racleage journalier obligatoire, appel au propriétaire voisin
27-12-22	ACP	Conseil de copropriété en interne
29-12-22	Wod	Fin des infiltrations après intervention de Monsieur Pirot (Olifaitou)
06-01-23	ACP	Relevé des compteurs d'eau et communication au syndic
10-02-23	ACP	Relevé des compteurs électriques et communication au syndic
20-02-23	Wod	Conciergerie : début des travaux de restauration
22-02-23	ACP	Réunion du conseil de copropriété à OP. Wallonie
09-03-23	Wod	Conciergerie : fin des travaux de restauration
16-03-23	Park	Infiltrations : premier constat des infiltrations patio de gauche / parking
05-04-23	ACP	Visite de la déléguée de la nouvelle compagnie d'assurances
17-04-23	Stas	Chauffage : remplacement du circulateur
09-05-23	Stas	Pompes d'exhaure : blocage, réparation et entretien
24-05-23	ACP	Réunion du conseil de copropriété à OP. Wallonie
07-06-23	Wod	Extincteurs : contrôle annuel

## RAPPORT DE VÉRIFICATION DE COMPTES

Nous soussignés, ....., copropriétaires au sein de la  
copropriété « .....STASSART.....ET.....WADOU..... »  
sise  
.....Avenue de STASSART.....18.....5000 Namur.....  
..... déclarons avoir procédé, notamment le 29/09/2023, à  
la vérification, par sondages, des comptes de l'exercice 2022-2023 de la copropriété  
précitée, dont le total de bilan s'élève à ....., et dont le solde du compte de résultat  
s'élève à .....

Les documents comptables nécessaires à la vérification ont été mis à ma disposition, en ce  
compris :

- Les factures
- Les extraits bancaires et leur affectation
- Le Bilan, le compte de résultat, et le Facturier des imputations
- Les relevés de décompteurs (chauffage, eau, électricité)

Sur base de nos vérifications par sondages, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives  
sous la réserve éventuelle qui suit.

Le syndic OP WALLONIE confirme que toutes les informations dont il a connaissance ont été  
correctement traduites dans les comptes dont question ci-dessus.

En conséquence, et sous réserve de ce qui précède, nous proposons aux copropriétaires  
d'approuver ces comptes tels qu'ils sont présentés.

Fait à .....NAMUR....., le .....21 octobre 2023.....

Les vérificateurs,



<b>Feuille de présence</b>
----------------------------

---

**Assemblée générale du 24/10/2023**

---

**STASSART & WODON (N. Entr. : 0877.655.208) Avenue de  
Stassart n°18 - rue Felix Wodon n° 29 5000 NAMUR  
01/07/2022 - 30/06/2023**

**OP WALLONIE**

Rue Vilain XIII n° 53-55 1000 Bruxelles Tél. : / Fax : Numéro BCE : 0840.289.719

**Assemblée générale du 24/10/2023**

STASSART &amp; WODON (N. Entr. : 0877.655.208) Avenue de Stassart n°18 - rue Felix Wodon n° 29 5000 NAMUR

Copropriétaire	Quotités	Signature	
	395 (APPARTEMENT App. S0D AR) 52 (PARKING Park.18)  Total : 447	Présent	Procuration
	329 (APPARTEMENT App. S2G) 52 (PARKING Park.11)  Total : 381	Présent	Procuration
	233 (APPARTEMENT App. W3D)  Total : 233	Présent	Procuration
	52 (PARKING Park.04)  Total : 52	Présent	Procuration
	244 (APPARTEMENT App. W2G) 52 (PARKING Park.22)  Total : 296	Présent	Procuration
	389 (APPARTEMENT App. S1G) 52 (PARKING Park.27)  Total : 441	Présent	Procuration
	52 (PARKING Park.32)  Total : 52	Présent	Procuration

	52 (PARKING Park.28) 52 (PARKING Park.29)  Total : 104	Présent	Procuration
	450 (APPARTEMENT App. S5G) 52 (PARKING Park.07)  Total : 502	Présent	Procuration
	73 (APPARTEMENT App. W3M)  Total : 73	Présent	Procuration
	52 (PARKING Park.24)  Total : 52	Présent	Procuration
	778 (APPARTEMENT App. S6) 55 (PARKING Park.09) 52 (PARKING Park.10) 53 (PARKING Park.13)  Total : 938	Présent	Procuration
	244 (APPARTEMENT App. W4G) 52 (PARKING Park.31)  Total : 296	Présent	Procuration
	52 (PARKING Park.33)  Total : 52	Présent	Procuration

	389 (APPARTEMENT App. S3G) 52 (PARKING Park.06)  Total : 441	Présent	Procuration
	73 (APPARTEMENT App. W4M)  Total : 73	Présent	Procuration
	52 (PARKING Park.17) 52 (PARKING Park.23)  Total : 104	Présent	Procuration
	73 (APPARTEMENT App. W2M) 52 (PARKING Park.21)  Total : 125	Présent	Procuration
	52 (PARKING Park.08)  Total : 52	Présent	Procuration
	389 (APPARTEMENT App. S1D) 52 (PARKING Park.19)  Total : 441	Présent	Procuration
	52 (PARKING Park.12)  Total : 52	Présent	
	395 (APPARTEMENT App. S0G AR) 52 (PARKING Park.20)  Total : 447	Présent	Procuration

	329 (APPARTEMENT App. S5D) 52 (PARKING Park.05)  Total : 381	Présent	Procuration
	389 (APPARTEMENT App. S3D) 52 (PARKING Park.25)  Total : 441	Présent	Procuration
	389 (APPARTEMENT App. S4D) 389 (APPARTEMENT App. S4G) 52 (PARKING Park.01) 52 (PARKING Park.02)  Total : 882	Présent	Procuration
	52 (PARKING Park.14) 52 (PARKING Park.15) 52 (PARKING Park.16)  Total : 156	Présent	Procuration
	233 (APPARTEMENT App. W2D)  Total : 233	Présent	Procuration
	244 (APPARTEMENT App. W1G)  Total : 244	Présent	Procuration
	73 (APPARTEMENT App. W1M)  Total : 73	Présent	Procuration

SAINT-AMAND - FONDAIRE Victor	450 (APPARTEMENT App. S2D) 52 (PARKING Park.03)  Total : 502	Présent	Procuration
SCHMITZ Josiane	233 (APPARTEMENT App. W4D) 52 (PARKING Park.30)  Total : 285	Présent	Procuration
SERCKX-RICAIL	244 (APPARTEMENT App. W3G)  Total : 244	Présent	Procuration
SIMON Olivier	233 (APPARTEMENT App. W1D)  Total : 233	Présent	Procuration
WERENNE Bernard	310 (APPARTEMENT App. S0D AV)  Total : 310	Présent	Procuration
IMMO LIFE	310 (APPARTEMENT App. S0G AV) 52 (PARKING Park.26)  Total : 362	Présent	Procuration
<b>Totaux :</b>	<b>10000.000</b>	<b>35</b>	



Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 24  
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :  
7635 pouvoirs,

Le Président,