



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8 - 10  
5000 NAMUR 0824.154.065



### Procès Verbal de l'Assemblée générale du 04-12-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « BADUELLE » se sont réunis en assemblée générale, le 04-12-2024, en la salle « Bureau Fideli », Chaussée de Liège 97/2 5100 Jambes.

Les convocations ont été adressées le 24-11-2024.

#### Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	352	Représenté	
	355	Présent	
	719	Présent	
	485	Présent	
	349	Présent	
	349	Présent	
	35	Absent	
	334	Présent	
	355	Absent	
	384	Présent	
	349	Absent	
	340	Absent	
	301	Présent	
	377	Représenté	
	425	Représenté	
	367	Représenté	
	337	Absent	
	337	Représenté	
	452	Absent	
	370	Absent	
	377	Présent	
	353	Présent	
	347	Présent	
	266	Absent	

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/levelvet](http://acpportail.com/bureau/levelvet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8 - 10  
5000 NAMUR 0824.154.065



	377	Présent	
	266	Représenté	
	300	Représenté	
	342	Présent	
	10000	7496	
<b>50% des voix représentées</b> <b>Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir</b>			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 28

Lots : 35

Voix : 10000

Cop. présents : 20

Lots présents : 23

Voix présentes : 7496

Mandataires : 6

Procurations : 7

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 et du secrétariat de l'assemblée générale	50,00%	7496	7162	0	334	100,00%	Accepté
05) Présentation et approbation des comptes de l'exercice écoulé	50,00%	7496	7162	0	334	100,00%	Accepté
06) Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes	50,00%	7496	7162	0	334	100,00%	Accepté
08) Quitus à donner au conseil de copropriété	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
13) Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
14) Proposition d'introduire au ROI	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
16) Quitus à donner au syndic	50,00%	7496	4525	1433	1538	75,95%	Accepté
17) Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
18) Fixation du montant disponible pour le syndic	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
19) Fixation du budget charges	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureaufievet](http://acpportail.com/bureaufievet)

[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8 - 10  
5000 NAMUR 0824.154.065



20) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
21) Fixation budget fonds de réserve	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
22) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
23) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
24) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
25) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
26) Election d'un commissaire aux comptes	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
27) Election d'un commissaire aux comptes	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté
28) Proposition du contrat COUET: mandat d'un an renouvelable.	50,00%	7496	7496	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/ufivet](http://acpportail.com/bureau/ufivet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53

91



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8 - 10  
5000 NAMUR 0824.154.065



Procès verbal détaillé :

### 01- Vérification des présences, procurations

**Pas de vote**

*Voir le détail d'informations en page 1 de ce procès-verbal.*

### 02 - Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3582,00 sur 7162,00**

#### **Décision**

«L'article 3.87 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

L'assemblée désigne Monsieur Roelen en qualité de président(e).

L'assemblée désigne Madame Baligniez en tant que secrétaire.

Ceux-ci déclarent la séance ouverte.»

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

### 03- Programmation de la date de la prochaine assemblée générale statutaire

**Pas de vote**

*L'assemblée décide de déplacer la tenue de l'assemblée générale à la première quinzaine de décembre*

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

**Pas de vote**

*Néant*

### 05 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice écoulé

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3582,00 sur 7162,00**

#### **Décision**

Monsieur Colpé informe l'assemblée générale des comptes vérifiés par ses soins. Il fait également état des frais concernant la copropriété.

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/uevet](http://acpportail.com/bureau/uevet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53

e1



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8-10  
5000 NAMUR 0824.154.065



Le syndic informe que la société KONE qui était redevable à la copropriété a bien procédé au remboursement fin novembre.

Monsieur Colpe propose à l'assemblée d'approuver les comptes

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité

L'assemblée remercie monsieur Colpe pour son travail

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **06 - Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3582,00 sur 7162,00

#### **Décision**

L'assemblée donne quitus à Monsieur Colpe et le remercie encore vivement pour le travail réalisé

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **07- Rapport du conseil de copropriété**

#### **Pas de vote**

Les membres du conseil informent sur les travaux réalisés durant l'exercice de l'année écoulée. Les sujets suivants sont abordés : Electricité des communs, porte de garage, clôture dans le fond du jardin, mise en peinture des halls, tapis au 6 et au 10.

Travaux de débouchage des canalisations

L'assemblée demande d'organiser une réunion du conseil au mois de mars 2025

Une adresse mail sera créée pour que tous les propriétaires puissent interagir avec les membres du conseil.

#### **08 - Quitus à donner au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

#### **Décision**

L'assemblée donne quitus aux membres du conseil pour le travail réalisé au cours du dernier exercice.

L'assemblée remercie vivement les membres du conseil pour le travail réalisé

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportal.com/bureau/lievet](http://acpportal.com/bureau/lievet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53

ea  
/



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8 - 10  
5000 NAMUR 0824.154.065



### 09- Bilan des frais/travaux durant cet exercice

#### Pas de vote

*L'information concernant le remplacement d'un circulateur entre autre*

### 10- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

#### Pas de vote

*L'assemblée demande que le contrat conclut avec ISTA soit mis en concurrence pour un éventuel changement de fournisseur.*

### 11- Bilan des contentieux

#### Pas de vote

*Monsieur Colpe informe que la majorité des contentieux sont à ce jour presque tous apurés, il n'en reste qu'un actuellement.*

### 12- Bilan des sinistres

#### Pas de vote

*Plusieurs sinistres subsistent à ce jour, Le syndic fera le point avec le courtier afin de vérifier et suivre l'état d'avancement des différents dossiers*

*Il serait intéressant de procéder au placement de chambres de visites à chaque étage.*

*L'assemblée ceci pour avoir une vue sur les canalisations problématiques et des jonctions qui sont trop souvent la cause de sinistres.*

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00**

#### Décision

*L'assemblée décide de demander au syndic de faire appel à 3 sociétés pour récolter des devis pour la réalisation des travaux des chambres de visite à chaque étage, en commençant par le numéro 8.*

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureaufletvet](http://acpportail.com/bureaufletvet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8 - 10  
5000 NAMUR 0824.154.065



L'assemblée décide de repousser à la prochaine assemblée générale le point concernant les offres de ESS, suite au passage des pompiers il sera fait le point avec les membres du conseil

L'assemblée demande qu'un contrôle des mécanismes des portes de terrasses soit réalisé pour les 3 blocs, le rapport sera transmis au conseil.

L'assemblée demande que des offres soient communiquées lors de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée souhaite une information, exposé d'un fournisseur de Panneaux solaire. La société JCB Engineering située à Namur est présentée à l'assemblée, elle sera recontactée pour plus d'informations.

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **14 - Proposition d'introduire au ROI**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00**

#### **Décision**

L'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale. Le dossier sera rediscuté avec les membres du conseil et le syndic.

Toutes suggestions seront transmises au conseil pour information.

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

#### **Pas de vote**

Voir point ci-dessus

#### **16 - Quitus à donner au syndic**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00**

#### **Décision**

Quitus est donné au syndic pour l'exercice écoulé

#### **Résultat du vote**

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/ffvet](http://acpportail.com/bureau/ffvet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8-10  
5000 NAMUR 0824.154.065



**4525** voix pour, **1433** voix contre, **1538** abstentions  
**Proposition acceptée** (75,95% Pour - 24,05% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

Abstentions :

**17 - Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

Décision

L'assemblée décide de fixer ce seuil à 1500€ par immeuble pour un total de 4500€

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**18 - Fixation du montant disponible pour le syndic**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

Décision

4500€ pour les 3 immeubles

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**19 - Fixation du budget charges**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

Décision

L'assemblée décide de fixer le montant de 70 000€

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**20 - Fixation budget fonds de roulement**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

Portail WEB -> [acpportal.com/bureau/level](http://acpportal.com/bureau/level)

[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6 -8 - 10  
5000 NAMUR 0824.154.065



**Décision**

Néant

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**21 - Fixation budget fonds de réserve**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

**Décision**

L'assemblée décide de fixer le montant à 4 X 2000€ pour un total de 8000€

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**22 - Election d'un membre au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

**Décision**

L'assemblée décide de confirmer la candidature de

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**23 - Election d'un membre au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

**Décision**

L'assemblée décide de confirmer la candidature

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**24 - Election d'un membre au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

**Décision**

L'assemblée décide de confirmer la candidature de

---

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/levelvet](http://acpportail.com/bureau/levelvet)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8-10  
5000 NAMUR 0824.154.065



**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**25 - Election d'un membre au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

**Décision**

L'assemblée décide de confirmer la candidature de Madame

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**26 - Election d'un commissaire aux comptes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

**Décision**

L'assemblée décide de valider la candidature de Monsieur pour la vérification des comptes.

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**27 - Election d'un commissaire aux comptes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

**Décision**

Néant

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**28 - Proposition du contrat COUET: mandat d'un an renouvelable.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3749,00 sur 7496,00

**Décision**

L'assemblée décide de valider le nouveau contrat pour un montant de 20€ par lot par mois.

Le contrat sera signé par le président de l'assemblée.

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/level](http://acpportail.com/bureau/level)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53

e  
1



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8-10  
5000 NAMUR 0824.154.065



**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**29- Questions diverses**

**Pas de vote**

Néant

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à *19h00*

Fait à Bureau Fideli, le 04-12-2024

Pour le syndic

---

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportal.com/bureau/level](http://acpportal.com/bureau/level)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



ACP BADUELLE  
Rue Basse Marcelle, 6-8-10  
5000 NAMUR 0824.154.065



---

FIDELI SNC / COUET  
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi  
Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/level](http://acpportail.com/bureau/level)  
[namur@couet.be](mailto:namur@couet.be) 081/30 56 41  
IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



