

**ACP MAUS**

N° BCE : 0872.414.832

Rue Delvaux 16B à 5000 NAMUR

Syndic : Bureau COLLIN SPRL

Jambes, le 04/03/2025

Notaire JADOUL

[sdessy@sceau-not.be](mailto:sdessy@sceau-not.be)**concerne:**

Vente lot N°	: APPT 01	Millièmes	: 330/ 10.000
Votre référence	: 00035213/001-SD		
VENDEUR		ACQUEREUR	: ???

Maître,

Nous accusons réception de votre lettre du 28/02/2025 concernant l'affaire reprise sous concerne dans la résidence reprise ci-dessus.

Nous vous demandons de nous communiquer dès que possible la **date réelle de la vente** du bien ainsi que les **coordonnées des acquéreurs**.

Conformément à votre courrier, voici les informations demandées :

<b>ART.3.14 § 1</b>	
1°a Montant du Fonds de Roulement du vendeur (transmissible)	346,37€ = la quote-part du vendeur
1°b Montant du Fonds de réserve (non transmissible)	voir bilan annexé.
2° Dette due par le vendeur à la copropriété	<b>1,827,44 €</b> *A actualiser pour le jour de l'acte de vente.
3° Situation des appels de fonds de réserve décidés en A.G.	Suivant PV dernière AG
4° Procédures judiciaires en cours	Néant
5° + 6° PV des 3 dernières années et tableau comparatif des charges sur 5 ans	Voir documents annexés à l'agence immobilière.
<b>ART.3.14 §2</b>	
1° Dépenses de conservation décidées mais non encore appelées	Voir PV AG
2° Etat des appels de fonds à venir	Voir PV AG
3° Frais liés à l'acquisition des parties communes	Néant
4° Dettes de l'association suite à litiges antérieurs	Néant
<b>Informations particulières complémentaires :</b>	
1) Mise en conformité du Règlement de copropriété :	Réalisée en 2014 par une juriste
2) Dossier d'intervention ultérieure :	Néant
3) Citerne à Mazout	Néant

IPI : 501.968

IPI : 505.182

IPI : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl  
Av. Prince de Liège 91/11  
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58  
BCE : 0458.036.968  
[info@bureau-collin.be](mailto:info@bureau-collin.be)

Nous nous chargerons, sauf avis contraire de votre part, de transférer entre les parties la valeur du fonds de roulement , soit **346,37 €**.

Si toutefois ce montant était inclus dans la vente, veuillez nous tenir au courant, car nous ne devrions alors pas la répercuter dans les décomptes.

Les documents renseignés sont annexés.

**Conformément à l'art. 3.14 § 11 du code civil, il vous appartient de communiquer aux parties, les données répertoriées dans le présent document.**

Nous vous demandons de bien vouloir prévenir les parties qu'il restera en souffrance les décomptes des charges de consommation d'eau et de chauffage, ainsi que le décompte de réajustement des charges communautaires. (voir date de clôture de l'exercice comptable)

Nous vous prions de recevoir, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic  
Céline HALLIEZ

**ACP MAUS**  
N° BCE : 0872.414.832  
Rue Delvaux 16B à 5000 NAMUR

Jambes, le 04/03/2025

Syndic : Bureau COLLIN SPRL

A transmettre à l'acquéreur via le notaire. Merci.

Madame, Monsieur,

Nous apprenons, par courrier daté du 28/02/2025 du Notaire JADOUL, que vous alliez acquérir un bien dans la résidence reprise sous rubrique.

Nous vous souhaitons la bienvenue au sein de l'association des copropriétaires de la résidence.


Le Notaire vous donnera toutes les informations utiles dans le cadre de cette vente.  
Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à prendre contact avec notre bureau.

Nous portons à votre connaissance que les décomptes ( charges communes / eau / chauffage) ne pourront être clôturés qu'à la fin de l'exercice comptable. (31/12/2025)

Enfin, vous trouverez en annexe une fiche signalétique que nous vous demandons de bien vouloir compléter et nous renvoyer afin que nous ayons toutes les informations vous concernant.

Nous restons à votre disposition pour vous documenter sur la méthode de travail de la gérance ainsi que sur la répartition des charges.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sentiments distingués.

  
Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic  
Céline HALLIEZ

## Fiche signalétique – APP. \* PROP. \* LOC.

Les renseignements demandés ci-dessous ont pour but uniquement d'inclure des données dans un système informatique, permettant de vous contacter immédiatement aux moindres problèmes. Merci d'être précis afin de connaître exactement les lots appartenant à chaque copropriétaire (en cas de doute, consultez votre acte d'achat).

Notre déontologie nous impose de respecter la loi sur la vie privée.

**Renseignements donnés en caractères d'imprimerie - s.v.p. – Merci**

### RESIDENCE MAUS

<b>APPARTEMENT</b>	N°	:	.....	Quotités	:	.....
Etage	N°	:	.....			
Cave ( oui/non )	N°	:	.....	Quotités	:	.....
Garage ( oui/non )	N°	:	.....	Quotités	:	.....
Parking ( oui/non )	N°	:	.....	Quotités	:	.....
Boîte aux lettres	N°	:	.....			
				<b>TOTAL Quotités</b>	:	.....

### PROPRIETAIRE

NOM ET PRENOM DU (des) PROPRIETAIRE (s) : .....

(ou de la personne représentant l'indivision) : .....

Adresse actuelle Rue : ..... N° : .... Bte : .....

Code postal : \_\_\_\_ Ville : .....

TEL. : .... / ..... **Email :** .....@.....

N° DE VOTRE COMPTE BANCAIRE : BE \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

**LOCATAIRES**

NOM et PRENOM : .....

Tél. ou G.S.M. : .....

Date d'entrée : .....

### COURRIER :

**JE MARQUE MON ACCORD POUR RECEVOIR MES CONVOCATIONS PAR COURRIER ORDINAIRE : OUI / NON**

**JE MARQUE MON ACCORD POUR RECEVOIR TOUTE MA CORRESPONDANCE PAR MAIL : OUI / NON**

### CORRESPONDANT

Auriez – vous l'amabilité de nous indiquer les coordonnées d'une personne pouvant prendre des décisions à votre place ou pouvant nous donner accès en cas d'urgence à votre appartement et cela pendant vos absences éventuelles : NOM et PRENOM : .....

Tél. : .....

**SIGNATURE :**

**Date : le**

**MERCI DE VOTRE COLLABORATION**



SRL BUREAU PH. COLLIN  
AVENUE PRINCE DE LIÈGE 91/11  
5100 JAMBES  
TÉL. 081/22.23.58  
info@bureau-collin.be  
Num. IPI : 501.968

0058 - 12 - MAUS (0872.414.832)  
RUE DELVAUX 16B  
5000 NAMUR

## DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 04/03/2025  
PÉRIODE : du 01/01/2023 au 31/12/2023

5000 NAMUR  
B

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
1	APPARTEMENT	365 / 365 jours

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Répartition des charges communes</b>				
610000 - Contrôle sécurité incendie		504,63	16,65	16.65
610100 - Contrôle sécurité ascenseur		324,98	10,72	10.72
610110 - Ascenseur *4699* contrat de maintenance		1 218,96	40,23	40.23
610120 - Ascenseur *4699* dépannage et réparations		886,60	29,25	29.25
610130 - Ascenseur * frais de téléphone		383,56	12,67	12.67
610320 - Chauffage * entretien+dépannage et réparations		1 415,56	46,72	46.72
610341 - Adoucisseur * maintenance périodique		675,24	22,31	22.31
610342 - Adoucisseur * achat produits		1 918,07	63,31	63.31
610370 - Egouttage et décharges * travaux d'entretien		307,40	10,14	10.14
610402 - Porte sécurit * dépannage et réparation		79,50	2,62	2.62
610420 - Quincaillerie * réparations ferme portes		528,94	17,46	17.46
610432 - Quincaillerie * réparations serrures		555,96	18,35	18.35
610500 - Nettoyage * salaires		3 414,46	112,65	112.65
610550 - Nettoyage * évacuation déchets		119,79	3,95	3.95
612012 - Consommation eau *7945* communautaire		655,79	21,64	21.64
612100 - Electricité * 5640* des communs * consommation		4 264,58	140,75	140.75
612204 - Chauffage *1097* + eau * consommations suivant fiche techem *94264* annexée		31 285,40	1 032,41	1,032.41
613000 - Gestion * honoraires syndic		6 012,96	198,48	99.24
614000 - Assurance * abandon recours occupants		2 833,83	93,52	46.76
614100 - Assurance * rc acp		204,00	6,73	0.00
614600 - Assurance protection juridique		256,22	8,46	0.00
614701 - Franchise sur dégâts sinistres		309,05	10,20	0.00
614705 - Sinistres * paiement des travaux		1 818,05	60,00	0.00
614706 - Sinistre*remboursement assurances		-1 818,05	-60,00	0.00
616010 - Gestion * timbres postaux		299,14	9,88	4.96
616020 - Gestion * frais de téléphone		59,84	1,97	0.99
616040 - Gestion * frais administratifs		133,20	4,40	2.22
616100 - Gestion * frais d'assemblée générale		56,00	1,85	0.00
650000 - Gestion * frais bancaires		280,00	9,24	4.62

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
661450 - Travaux * toiture		4 908,86	161,99	0.00
611500 - Travaux payés par fonds de réserve		0,00	0,00	0.00
643000 - Frais privatifs (a.g.2015=-257/mouv./200 ? sans lift))		0,00	0,00	0.00
704 - Libellé non défini		-62 466,20	-2 062,50	0.00
<b>Totaux généraux</b>		<b>1 426,32</b>	<b>46,05</b>	<b>1 760,62</b>

#### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	1 426,32	46,05	1 760,62
<b>Totaux généraux</b>	<b>1 426,32</b>	<b>46,05</b>	<b>1 760,62</b>

#### Votre situation de compte au 31/12/2023

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2023	AN	Solde	0,00	522,32
01/01/2023	PRO	Provisions (P) (01/2023)	379,50	0,00
25/01/2023	FIN	Provisions (P) (02/2023)	0,00	148,50
31/01/2023	FIN	Provisions (P) (01/2023)	0,00	379,50
01/02/2023	PRO	Provisions (P) (02/2023)	148,50	0,00
01/04/2023	PRO	Provisions (P) (04/2023)	511,50	0,00
13/04/2023	RES	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 07/03/23) 1 de 4	41,25	0,00
25/04/2023	FIN	solde	0,00	30,43
01/07/2023	PRO	Provisions (P) (07/2023)	511,50	0,00
03/07/2023	RES	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 07/03/23) 2 de 4	41,25	0,00
25/07/2023	FIN	Provisions (P) (07/2023)	0,00	511,50
25/07/2023	FIN	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 07/03/23) 2 de 4	0,00	41,25
01/10/2023	PRO	Provisions (P) (10/2023)	511,50	0,00
01/10/2023	RES	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 07/03/23) 3 de 4	41,25	0,00
09/10/2023	FIN	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 07/03/23) 3 de 4	0,00	41,25
24/11/2023	OD	OD023-ex23-frais de 2èR défaut de paiement le 24/11/23	25,00	0,00
28/12/2023	FIN	Provisions (P) (10/2023)	0,00	511,50
30/12/2023	RES	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 07/03/23) 4 de 4 (inclus au décompte)	41,25	0,00
31/12/2023	OD	OD de clôture - Décompte du 01/01/2023 au 31/12/2023	1 396,44	0,00
31/12/2023	OD	OD de clôture - Décompte du 01/01/2023 au 31/12/2023	0,00	2 062,50
<b>Totaux</b>			<b>3 648,94</b>	<b>4 248,75</b>
<b>Solde créditeur au 31/12/2023</b>				<b>599,81</b>

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de **599,81 €**









SRL BUREAU PH. COLLIN  
AVENUE PRINCE DE LIÈGE 91/11  
5100 JAMBES  
TÉL. 081/22.23.58  
info@bureau-collin.be  
Num. IPI : 501.968

## DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 04/03/2025  
PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/12/2024

0058 - 12 - MAUS (0872.414.832)  
RUE DELVAUX 16B  
5000 NAMUR

5000 NAMUR  
B

### Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
1	APPARTEMENT	366 / 366 jours

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Répartition des charges communes</b>				
610000 - Contrôle sécurité incendie		275,60	9,09	9.09
610100 - Contrôle sécurité ascenseur		343,84	11,34	11.34
610110 - Ascenseur *4699* contrat de maintenance		1 277,85	42,17	42.17
610120 - Ascenseur *4699* dépannage et réparations		1 223,38	40,37	40.37
610130 - Ascenseur * frais de téléphone		349,56	11,52	11.52
610230 - Parlophonie * travaux d'entretien		95,40	3,15	3.15
610320 - Chauffage * entretien+dépannage et réparations		111,30	3,67	3.67
610341 - Adoucisseur * maintenance périodique		1 003,11	33,12	33.12
610342 - Adoucisseur * achat produits		1 001,70	33,08	33.08
610402 - Porte sécurité * dépannage et réparation		74,20	2,45	2.45
610500 - Nettoyage * salaires		3 297,91	108,78	108.78
611500 - Travaux payés par fonds de réserve		0,00	0,00	0.00
612012 - Consommation eau *7945* communautaire		1 143,86	37,75	37.75
612100 - Electricité * 5640* des communs * consommation		3 929,66	129,71	129.71
612204 - Chauffage *1097* + eau * consommations suivant fiche techem *94264* annexée		0,25	0,00	0.00
613000 - Gestion * honoraires syndic		6 090,12	201,00	100.56
614000 - Assurance * abandon recours occupants		2 467,07	81,41	40.71
614100 - Assurance * rc acp		441,10	14,56	0.00
614600 - Assurance protection juridique		269,04	8,88	0.00
614701 - Franchise sur dégâts sinistres		307,58	10,15	0.00
614706 - Sinistre*remboursement assurances		0,00	0,00	0.00
616010 - Gestion * timbres postaux		355,38	11,73	5.88
616020 - Gestion * frais de téléphone		71,04	2,34	1.18
616040 - Gestion * frais administratifs		123,15	4,07	2.04
616100 - Gestion * frais d'assemblée générale		59,00	1,95	0.00
616310 - Gestion * Frais de procédure		1 210,00	39,93	0.00
643000 - Frais privatifs (a.g.2015=-25?/mouv./200 ? sans lift))		0,00	0,00	0.00
650000 - Gestion * frais bancaires		280,00	9,24	4.62
661200 - Travaux * Quincaillerie		1 652,30	54,53	0.00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
661450 - Travaux * toiture		190,80	6,30	0.00
661600 - Travaux * Voirie		302,10	9,97	0.00
<b>Totaux généraux</b>		<b>27 946,30</b>	<b>922,26</b>	<b>621,19</b>

#### Consommations

Désignation	Part propriétaire	Part occupant
<b>0004 - Chauffage *1097* + eau * consommations suivant fiche Techem *94264* annexée</b>		
612204 - Chauffage *1097* + eau * consommations suivant fiche techem *94264* annexée	574,49	574,49
<b>Totaux généraux</b>	<b>574,49</b>	<b>574,49</b>

#### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	61 316,12	1 496,75	1 195,68
Charges privatives	0,00	0,00	0,00
<b>Totaux généraux</b>	<b>61 316,12</b>	<b>1 496,75</b>	<b>1 195,68</b>

#### Votre situation de compte au 31/12/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
<b>Solde reporté au 01/01/2024</b>			<b>0,00</b>	<b>599,81</b>
19/01/2024	VEN	Provision de janvier à mars 2024 (01/2024)	511,50	0,00
18/04/2024	VEN	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 11/03/24) 1 de 3 (04/2024)	115,50	0,00
18/04/2024	VEN	Provision de avril à juin 2024 (04/2024)	470,25	0,00
10/06/2024	OD	OD005-ex24-Frais de 2èR défaut de paiement le 10/06/24	25,00	0,00
22/07/2024	VEN	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 11/03/24) 2 de 3 (07/2024)	115,50	0,00
22/07/2024	VEN	Provision de Juillet à Septembre 2024 (07/2024)	470,25	0,00
06/09/2024	OD	OD007-ex24-frais de 2èR défaut de paiement le 06/09/24	25,00	0,00
23/09/2024	OD	OD008-ex24-Frais de MeD défaut de paiement le 23/09/24	50,00	0,00
03/10/2024	VEN	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 11/03/24) 3 de 3 (10/2024)	99,00	0,00
03/10/2024	VEN	Provision de Octobre à Décembre 2024 (10/2024)	470,25	0,00
13/12/2024	OD	OD015-ex24-ff114-huissier Moré-Mise en demeure défaut de paiement	30,25	0,00
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	1 922,25
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	922,26	0,00
31/12/2024	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	574,49	0,00

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Totaux			3 879,25	2 522,06
Solde débiteur au 31/12/2024				1 357,19

Veillez virer votre solde débiteur de **1 357,19 €** avant le 24/03/2025 sur le compte de la copropriété **BELFIUS - BE33068211423146** avec pour mention votre référence client +++127/4810/97013+++



**ACP MAUS BCE : 0872.414.832**

**Rue Delvaux 16B à 5000 Namur**

**P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 07/03/2023**

**LIEU** : Bureau COLLIN, Avenue Prince de Liège 91/11 à 5100 JAMBES ou visioconférence

**Ouverture de la séance à 17h30** suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 08/02/2023

**POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES**

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	* DUPRE * * LAFINEUSE * * HALLIEZ *	19/30	6.364/10.000
Procuration		3/30	843/10.000
TOTAL		22/30	7.207/10.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.

La séance est présidée par

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	*	8/30	2793/10.000

**POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/01/2022 au 31/12/2022**

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

Mr LAFFINEUSE relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation

Mr HALLIEZ donne certaines explications sur les comptes.

2.2 Approbation des comptes et bilan.

**VOTE : Acceptez-vous les comptes de l'exercice écoulé et donnez-vous le quitus au syndic**

OUI	7207/7207	
NON	0 / 7207	
ABSTENTIONS	0 / 7207	

**Les comptes des exercices écoulés sont approuvés et quitus est donné au syndic**

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.

\* A : Au Conseil de Copropriété \* B : Au Commissaire aux comptes \* C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

**POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/01/2023 au 31/12/2023**

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur le budget proposé soit 62.000 €/an

Ave Prince de Liège 91/11  
5100 JAMBES

### 3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles à 15.500 € à réclamer à partir d'avril 2023.

## POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2023, le Conseil de copropriété est constitué de :

... est nommé commissaire aux comptes pour ce même exercice.

## POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

### 5.1. Sécurisation entrée.

Le locataire de l'appartement 9 pose beaucoup de soucis : visiteurs / drogue / surpoids ascenseur/personnes indésirables...

L'AG demande à M de prévoir la résiliation du bail au vu du nombre de nuisances relatées.

Des personnes indésirables tapent la porte et cette dernière s'ouvre.

Il est rappelé l'importance de louer à des personnes respectueuses.

L'Ag décide de faire placer un électroaimant sur la 2<sup>ème</sup> porte d'entrée. (financement via fonds de réserve)

Le code d'accès sera changé.+ vérifier éclairage de la cave qui reste en permanence.

### 5.2. Contrat assurance.

Une offre a été réceptionnée pour une couverture plus complète avec clause d'abandon de recours, une autre a été transmise via un propriétaire.

L'AG mandate le Conseil de copropriété pour analyser le dossier et choisir la meilleure assurance.

### 5.3. Cache de protection sur connexion VOO.

Les plaques actuelles en plastique sont cassées. Un devis a été demandé pour du multiplex blanc avec cadre et réparation des portillons des paliers. Il s'élève à 1.884€ TVAC.

L'AG marque son accord pour ces travaux. (à financer via le fonds de réserve)

### 5.4. Peinture commun (halls d'entrée, paliers, cage d'escaliers).

Au vu des problèmes avec le locataire, l'Ag souhaite attendre pour ces travaux.

L'AG demande de faire vérifier les températures sanitaires et de chauffage qui semblent trop chaudes : le chauffagiste sera contacté. Il leur sera demandé également un devis pour rénovation complète de la conciergerie. *chaufferie*

## POINT 6 FONDS DE RESERVE \* FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 5.000€ sur l'exercice 2023.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 18H45.

Dans le cas où vous formulez des observations écrites, celles-ci seront consignées et commentées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Fait à Jambes, le 07/03/2023

Envoyé à tous les propriétaires le 8/03/2023

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic  
Quentin HALLIEZ, 505.182

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic  
Céline HALLIEZ, 514.998

Les propriétaires présents en séance.

IP1 : 501.968  
IP1 : 505.182  
IP1 : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl  
Av. Prince de Liège 91/11  
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58  
BCE : 0458.036.968  
info@bureau-collin.be

**ACP MAUS N° BCE : 0872.414.832 Rue Delvaux 16 B à 5000 NAMUR**  
**P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 07/03/2022**

LIEU : Bureau COLLIN, Avenue Prince de Liège 91/11 à 5100 JAMBES  
Ouverture de la séance à 18h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 01/02/2022

**POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES**

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents		11/31	3.704/10.000
Procuration		5/31	1.365/10.000
TOTAL		16/31	5069/10.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.  
La séance est présidée par Mr LAFFINEUSE.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents		15/31	4.931/10.000

**POINT 2 EXERCICES ECOULES : 01/01/2020 au 31/12/2020 et 01/01/2021 au 31/12/2021**

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes.

... relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation

Mr HALLIEZ donne des explications sur les comptes.

2.2 Approbation des comptes et bilan.

**VOTE : Acceptez-vous les comptes des deux derniers exercices écoulés et donnez-vous le quitus au syndic**

OUI	5069/5069
NON	0 / 5069
ABSTENTIONS	0 / 5069

**Les comptes des exercices écoulés sont approuvés et quitus est donné au syndic**

2.3 Décharges \* A : Au Conseil de Copropriété \* B : Au Commissaire aux comptes \* C : Au Syndic  
Les décharges sont accordées pour ces points.

**POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/01/2022 au 31/12/2022**

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur le budget proposé. (42.000€)

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord sur le maintien des provisions actuelles soit 11.500€ par trimestre.

**POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Pour l'exercice 2022, le Conseil de copropriété est constitué de :

Mr. HALLIEZ est nommé commissaire aux comptes pour ce même exercice.

**POINT 5 RENOUELEMENT DU MANDAT DU BUREAU PH. COLLIN SPRL.**

**VOTE : Acceptez-vous le renouvellement du mandat du Bureau PH. COLLIN, représenté par Monsieur HALLIEZ, pour une durée de 3 ans aux conditions d'un montant forfaitaire de 452,93 €/ mois indexés sur base de l'indice santé de décembre de chaque année ?**

OUI	5069/5069
NON	0 / 5069
ABSTENTIONS	0 / 5069

Le Bureau PH. COLLIN SPRL, représenté par Mr HALLIEZ, est reconduit dans ses fonctions de syndic de la résidence pour une période de 3 ans au montant de 452,93 € / mois indexés.  
Remerciements de Mr HALLIEZ.

**POINT 6 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE**

**6.1. Travaux ascenseur (opérateur de porte)**

Les portes de l'ascenseur se bloquent régulièrement, KONE préconise le changement de l'opérateur de porte pour un budget de 14.343€ TVAC. ( système de commande de la porte cabine)  
Le contrat de l'ascensoriste se termine fin mai 2023.

L'Ag décide de ne pas faire les travaux et de revoir cette problématique l'année prochaine.

**6.2. Rénovation de la porte de l'ancien local poubelle**

Un devis a été demandé pour remettre une feuille d'alu laqué sur cette porte.  
Le budget est de 577,70€ TVAC. L'AG marque son accord sur ces travaux. (financement via fonds de réserve)  
Il sera demandé au locataire du magasin du rez leur intérêt dans la location de ce local. (+avis à diffuser aux occupants)

Changement du code à prévoir ( à envoyer avec PV)

**POINT 7 FONDS DE RESERVE \* FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME**

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 2.000€ sur l'exercice.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 19H.

Dans le cas où vous formulez des observations écrites, celles-ci seront consignées et commentées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Fait à Jambes, le 07/03/2022

Envoyé à tous les propriétaires le 17/03/22

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic  
Quentin HALLIEZ, 505.182

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic  
Céline HALLIEZ, 514.998

Les propriétaires présents en séance.

IPI : 501.968  
IPI : 505.182  
IPI : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl  
Av. Prince de Liège 91/11  
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58  
BCE : 0458.036.968  
bureaucollin@skynet.be



Ave Prince de Liège 91/11  
5100 JAMBES

**ACP MAUS N° BCE : 0872.414.832 Rue Delvaux 16 B à 5000 NAMUR**

**P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11/03/2024**

LIEU : Bureau COLLIN, Avenue Prince de Liège 91/11 à 5100 JAMBES ou visioconférence  
Ouverture de la séance à 17h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 14/02/2024

**POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES**

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	* 6306	14/30	4.941/1.000
Procuration	E	5/30	1.365/1.000
TOTAL		19/30	6.306/1.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.  
La séance est présidée par Mr KAISER.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents		11/30	3.694/1.000

**POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/01/2023 au 31/12/2023**

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

M... relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation.

L'Ag discute d'un nouveau type d'adoucisseur « anneau cialex »-> à investiguer.

2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

**VOTE** : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.

OUI	6306/6306
NON	0 / 6306
ABSTENTIONS	0 / 6306

Les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.

\* A : Au Conseil de Copropriété \* B : Au Commissaire aux comptes \* C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

**POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/01/2024 au 31/12/2024**

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur le budget proposé soit 57.000 €/an

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles à 14.250 € à réclamer à partir d'avril 2024

IPI : 501.968  
IPI : 505.182  
IPI : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl  
Av. Prince de Liège 91/11  
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58  
BCE : 0458.036.968  
info@bureau-collin.be

#### POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2024, le Conseil de copropriété est constitué de :

.....r@hotmail.com , Mr ..... thierry.cognaux@gmail.com

Et ..... info@unit-namur.be

M..... gros oeuvre@bati-c.com est nommé commissaire aux comptes pour ce même exercice.

#### POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

##### 5.1. Rénovation de la chaufferie. (1/2)

Un devis a été demandé pour le remplacement du système complet à savoir : 3 chaudières et bâche tampon avec tubage. Le budget pour ces travaux est de 39.122€ TVAC via Close Maintenance.

L'AG marque son accord sur ce budget maximum, deux autres offres seront demandées et choisies avec le Conseil de copropriété et Mr Laffineuse. (Financement via fonds de réserve)

##### 5.2. Ascenseur : remplacement du variateur de fréquence. (1/2)

L'ascenseur fait beaucoup de bruit lors du fonctionnement de l'ascenseur.

Le placement d'un nouvel appareillage avec variateur de fréquence permettrait de régler ce problème. ( confort utilisation/ freine plus doucement / moins de vibration ) Le budget pour ces travaux est de 18.550€ TVAC. Après négociation, Kone propose une garantie de 3 ans sur les travaux et une diminution du coût du contrat d'entretien (980€ HTVA ) Après discussion, L'AG décide de reporter ces travaux.

##### 5.3. Peinture des châssis. (1/2)

Les travaux de peinture des châssis ont eu lieu en 2014 dont budget 8.010€.

Certains propriétaires ont déjà procédé à des remplacements de châssis.

..... ( Collignon) va demander une offre pour ses châssis. Les propriétaires intéressés par une offre groupée de remplacement des châssis peuvent la contacter : [bkatline@icloud.com](mailto:bkatline@icloud.com)

Concernant la peinture des châssis, ce point est reporté vu que plusieurs propriétaires souhaitent changer les châssis par des PVC. Pour rappel, les volumes, harmonie et couleur doivent être maintenues.

##### 5.4. Problématique locataire de Mr Roger Collard.

L'Ag discute des diverses doléances rencontrées à cause du locataire de Mr COLLARD. ( bruits / drogues / dégradations immobilières) Il est rappelé qu'en cas de nuisances, il faut déposer plainte à la police afin de constituer un dossier. L'Ag demande à Mr COLLARD de mettre un terme au bail le plus rapidement possible et de remplacer la fenêtre cassée.

#### POINT 6 FONDS DE RESERVE \* FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE


L'AG décide de doter le fonds de réserve de 10.000€ sur l'exercice 2024. (à réclamer en 3 x)


L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 18H30.

Fait à Jambes, le 11/03/2024

Envoyé à tous les propriétaires le

15/03/24

  
Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic  
Quentin HALLIEZ, 505.182

  
Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic  
Céline HALLIEZ, 514.998

Les propriétaires présents en séance.

IPI : 501.968  
IPI : 505.182  
IPI : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl  
Av. Prince de Liège 91/11  
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58  
BCE : 0458.036.968  
info@bureau-collin.be

Résidence Maus

Bilan au 31/12/2024

ACTIF	PASSIF
Compte courant	Fonds de roulement
Compte épargne	
	10.017,83
	14.960,27
	10.496,29
A recevoir :	Fonds de réserve au 31/12/2023
	Intérêts compte dépôts
	Dotations fonds de réserve
	Remplacement chaudière
	Indemnité emm/dém
Décompte des charges à récupérer	Fonds de réserve au 31/12/2024
	43.624,04
	331,31
	10000,00
	-39535,88
	0
	14.419,47
	Décompte de charges à rembourser
	12.491,56
Avance aux fournisseurs	Fournisseurs
	Factures à recevoir
report gaz	
	0,00
	800,73
	Arrondis
	2,84
	38.210,89

