



**Association des Copropriétaires  
de la résidence « HENIN »**

Rue du Centre, 64 à 5590 Ciney  
N° d'entreprise : 0560.686.823

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES  
DU 20 mai 2025**

**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.

Il y a **18 / 29** copropriétaires présents ou représentés et **6.759,05 / 10.000<sup>ième</sup>** des quotes-parts dans les parties communes.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

**2. Constitution du bureau de l'assemblée (Vote à la majorité absolue) - Décision :**

**a. Nomination du/d'une président(e) de séance.**

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

**Proposition soumise au vote :**

Désigner [REDACTED] comme président de l'assemblée générale des copropriétaires.

**Résultat du vote :** La proposition est approuvée l'unanimité.

**b. Nomination du secrétaire de séance.**

*L'article 3.87 § 5, du Code civil explique que « l'assemblée générale désigne le secrétaire lors de l'ouverture de la séance. »*

**Proposition soumise au vote :**

Désigner le syndic représenté par [REDACTED] comme secrétaire de l'assemblée générale des copropriétaires.

**Résultat du vote :** La proposition est approuvée à l'unanimité.

Signature des copropriétaires

**3. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01/2024 - 31/12/2024 (Vote à la majorité absolue) – Décision :**

**a. Rapport du Commissaire aux Comptes et décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association pour l'exercice 2024.**

- Les comptes de l'exercice arrêté au 31-12-2024 ont été transmis aux commissaires aux comptes Messieurs [REDACTED] pour vérification.
- Le montant des frais de justice dans le dossier [REDACTED] devra être vérifié.

**Proposition soumise au vote :**

- Enregistrer la facture de solde de GAMMA PLAN directement via le fonds de réserve.
- Apurer les **3.723,30 €** relatives aux charges imputées aux deux caves appartenant à la copropriété via le fonds de réserve.
- Approbation des comptes pour l'exercice allant du **01-01-2024 au 31-12-2024**.

**Résultat du vote :** Les propositions sont approuvées à l'unanimité.

**b. Contrat de fournitures régulières en cours et contrats à adapter (art. 3.89/5 12°) - détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic (Pour information).**

Le syndic rappelle qu'il a mis à disposition de tous les copropriétaires un extranet « My Syndic OP Namur » <https://mysyndic.op-namur.be/> permettant à chacun(e) de consulter en ligne quand il le souhaite, d'une part, les documents importants de la copropriété (statuts, contrats ...) et d'autre part, toute la comptabilité (factures, opérations bancaires, comptes fournisseurs, récapitulatif des dépenses, comptes copropriétaires...).

L'identifiant à utiliser est l'adresse électronique et le mot de passe peut être obtenu sur simple demande adressée à [syndic.namur@op.be](mailto:syndic.namur@op.be).

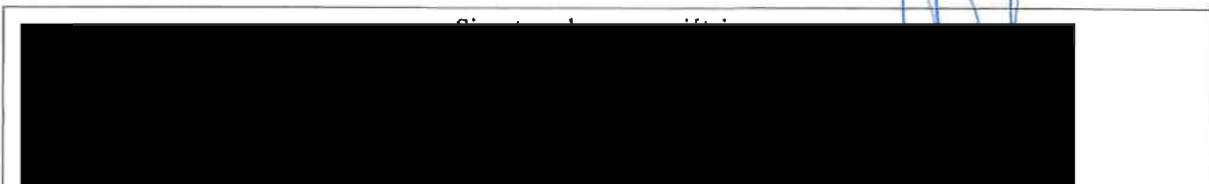
**i. Placement de nouveaux sous compteurs à radiofréquences via la société AQUATEL – Explications du syndic (devis annexé) – Décision**  
**Le syndic expose la situation en séance.**

Afin d'éviter toute contestation de la part des occupants au niveau du calcul des consommations d'eau privatives, le syndic a demandé offre auprès de la société AQUATEL pour le placement de sous compteurs à radiofréquences. Cette dernière propose un contrat de location de 10 ans afin de réaliser les relevés et les calculs des consommations. Le prix de cette location s'élève à 13,20 HTVA par compteur et par an.

**Proposition soumise au vote :**

- Marquer accord sur la proposition d'AQUATEL concernant la location de ces compteurs pour une durée de **10 ans** pour un montant de **13,20 € HTVA** par compteur et par an. Il y a également des frais de placement unique s'élève à **85 € HTVA** par compteur. Ces frais seront pris en charge via les charges communes.

**Résultat du vote :** La proposition est approuvée à l'unanimité.



**4. Mise en conformité des statuts – état d'avancement du dossier – explications du syndic sur les prochaines étapes.**

Le projet de mise en conformité des statuts a été reçu. Ce dernier sera analysé par les membres du conseil de copropriété puis soumis aux copropriétaires.

Ce point sera remis à l'ordre du jour lors de l'assemblée générale extraordinaire du mois de septembre 2025.

**5. Dossiers contentieux (vote la majorité absolue) – Décision**

a. Rapport sur l'état d'avancement des dossiers de recouvrement de charges – rapport du syndic – Décision (vote à la majorité absolue).

Certains copropriétaires ont des dettes importantes et le syndic poursuit les démarches légales pour récupérer les créances.

**Proposition soumise au vote :**

- Marquer accord sur les démarches proposées par le syndic.

Résultat du vote La proposition est approuvée à l'unanimité.

b. Suivi du dossier ACP [REDACTED] Rapport des démarches effectuées par le syndic et son conseil – suite à donner

Le conseil de l'ACP a été informé que la curatelle ne poursuivra pas le contrat en cours. Si le failli veut [REDACTED] lui reviendra de signer un nouveau bail avec le propriétaire ou l'exercer à une autre adresse. Le propriétaire Monsieur [REDACTED] a refusé de lui louer à nouveau ce local commercial.

**Proposition soumise au vote :**

- Il n'y a plus lieu de voter pour ce point étant donné que le dossier est clôturé.

**6. Rapport du syndic sur :**

a. Les travaux effectués ou en cours.

i. Fin du chantier par la société GAMMA PLAN – suivi et explication du syndic.

La société GAMMA PLAN est intervenu courant du mois d'avril mais suite à des intempéries le travail a dû être reporté. La facture de solde n'a toujours pas été libérée.

b. Le(s) sinistre(s) en cours :

I. Mme [REDACTED] a eu, lors de fortes pluies, une infiltration au niveau du living. Lors de la visite de fin de chantier, Monsieur [REDACTED] vérifiera cela. Il y également des soucis au studio 58 – appartement 21 – appartement 44.

II. App.n°13 Monsieur [REDACTED] – bris de vitre. Le syndic communiquera les coordonnées du courtier à ce propriétaire pour suite utile.



**7. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir - Discussion et mandat éventuel à donner à un spécialiste (Vote à la majorité des 2/3) –**

**Financement – Décision :**

- a. Remplacement complet des boîtes aux lettres et de la parlophonie – Analyse du devis reçu – Mandat éventuel à donner aux membres du conseil de copropriété pour décision finale.

Après échanges entre copropriétaires en séance, le remplacement des boîtes aux lettres ne semblé pas utile pour l'instant.

**Proposition soumise au vote :**

- Reporter ce point lors d'une prochaine assemblée générale ordinaire à la demande éventuelle de copropriétaires.

Résultat du vote La proposition est approuvée à l'unanimité.

**8. Fixation des budgets prévisionnels pour l'exercice du 01-01-2025 au 31-12-2025 (Vote à la majorité absolue) – Décision :**

- a. Fonds de roulement – Exercice 2025 proposition de fixer le budget suivant le budget réel des charges sur base annuelle par versement mensuel sur bases des quotités.  
L'article 577-8, §4, du Code civil énonce que « Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets ».

Lors de la dernière assemblée générale eds copropriétaires, le montant du budget de fonctionnement de l'exercice 2024 avait été fixé à **92.000,00€**

Nouveau libellé		REEL
61000	Contrats d'entretien extincteurs	199,03 €
61004	Alerte incendie et détection incendie	0,00 €
61010	Contrôle ascenseurs	290,84 €
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	2 699,82 €
61012	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	768,77 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	6 152,52 €
61058	Location tapis	245,50 €
61066	Travaux divers	
61094	Entretien et réparations courantes	337,06 €
61210	Electricité EAN 541449020700386153	1 582,16 €
612511	Factures d'eau	7 253,98 €
61300	Honoraires syndics	9 293,28 €
613001	Honoraires complémentaires syndic	75,00 €
61301	Honoraires avocats	
6140	Assurance incendie	5 635,82 €

Signature des copropriétaires



6141	Responsabilité civile	208,08 €
6146	Assistance judiciaire	631,91 €
61601	Timbres	170,35 €
61610	Utilisation salles de réunion	423,50 €
61630	Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires	-1 866,27 €
64202	Frais divers - Propriétaires	247,50 €
643	Frais privatifs	287,90 €
650	Frais bancaires et charges des dettes	-137,67 €
6501	Charges bancaires de l'emprunt pour travaux	48,00 €
6502	Remboursement capital du crédit	35 077,56 €
6503	Remboursement frais du crédit	9 454,44 €
	Frais nons prévisibles	
		<b>79 079,08 €</b>

Les dépenses de l'exercice 2024 sont de **79.079,08€**

Le syndic propose de fixer le budget de fonctionnement pour l'exercice 2025 à **92.000,00€**.

**Proposition soumise au vote :**

- Fixer le budget de fonctionnement 2024 de la copropriété à **92.000,00 €**
- Fixer, rétroactivement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, le montant de la provision pour les charges communes mensuelle à **7.667 €**, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer impérativement entre le 1er jour de chaque mois et le 5ème jour de chaque mois, sur le compte à vue de la copropriété. La provision devra être payée jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit prise par l'assemblée générale des copropriétaires..

**Résultat du vote :** les propositions sont approuvées à l'unanimité.

b. **Fonds de réserve : proposition de le maintenir l'appel de 10.000,00 € par un appel unique sur base des quotités.**

*L'article 3.86, §3, alinéa 4, du Code civile énonce que « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »*

Selon le bilan au 31 décembre 2024, le montant du fonds de réserve général était de **68.957,84 €**. Après déduction des frais caves et facture GAMMA les fonds disponibles s'élèveront à +/- 35.000 €.

**Proposition soumise au vote :**

- Ne pas appeler de fonds de réserve cette année au vu du solde disponible.

**Résultat du vote :** La proposition est approuvée à l'unanimité.

**9. Point(s) demandé(s) par les copropriétaires / occupants (vote à la majorité des 2/3) – Décisions**

- a.   
Néant car discuté ci -dessus.

**10. Décharges (Vote à la majorité absolue) – Décision :**

- a. Au Syndic.

**Proposition soumise au vote :**

- Donner décharge au syndic pour l'année écoulée pour sa mission de gestion courante des parties communes.

**Résultat du vote :** La proposition est approuvée à l'unanimité.

- b. Au Commissaire aux Comptes :

Les commissaires aux comptes désignés pour l'année écoulée étaient **Messieurs**

**Proposition soumise au vote :**

Donner décharge aux commissaires aux comptes

**Résultat du vote :** La proposition est approuvée à l'unanimité.

- c. Aux membres du conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété désignés pour l'année écoulée étaient

**Proposition soumise au vote :**

- Donner décharge aux membres du conseil de copropriété

**Résultat du vote :** La proposition est approuvée à l'unanimité.

**11. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)**

- a. Election des Membres du Conseil de Copropriété.

*L'article 3.90 §1 du Code civil énonce que : « § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété. »*

*« § 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable. »*

Signature des copropriétaires



**Proposition soumise au vote :**

Désigner Monsieur [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété pour l'année 2025.

Résultat du vote : La propositions est approuvée à l'unanimité

**Proposition soumise au vote :**

Désigner Monsieur [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété pour l'année 2025.

Résultat du vote : La propositions est approuvée à l'unanimité

**Proposition soumise au vote :**

Désigner Monsieur [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété pour l'année 2025

Résultat du vote : La propositions est approuvée à l'unanimité

**Proposition soumise au vote :**

Désigner Monsieur [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété pour l'année 2025

Résultat du vote : La propositions est approuvée à l'unanimité

**Proposition soumise au vote :**

Désigner Monsieur [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété pour l'année 2025

Résultat du vote : La propositions est approuvée à l'unanimité

b. **Election des commissaires aux comptes**

*L'article 3.91 du Code civil précise que : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux compte, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. »*

**Proposition soumise au vote :**

Désigner Monsieur [REDACTED] comme commissaire aux comptes pour l'année 2025.

Résultat du vote : La propositions est approuvée à l'unanimité.

**Proposition soumise au vote :**

Désigner Monsieur [REDACTED] comme commissaire aux comptes pour l'année 2025.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

Signature des copropriétaires

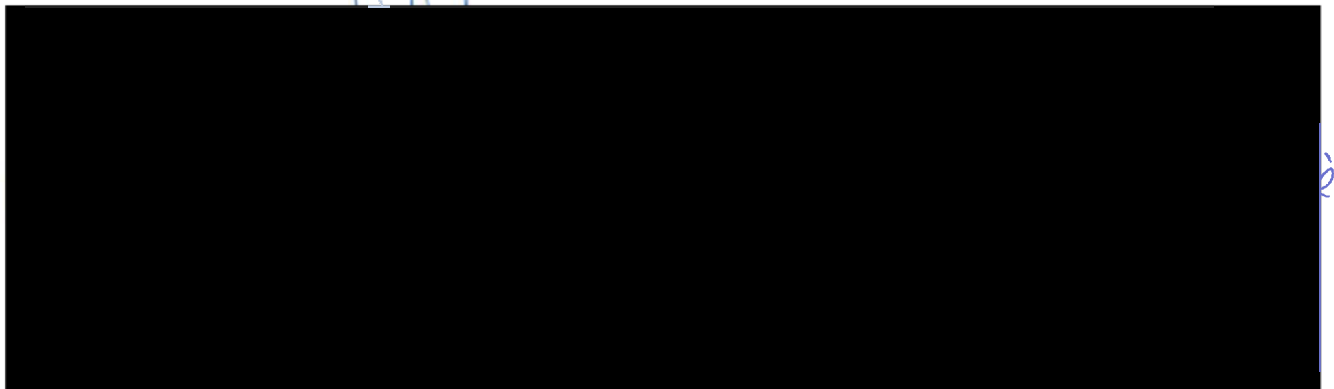
[REDACTED SIGNATURE]

**12. Divers – assainissement des compteurs électriques :**

Monsieur [REDACTED] signale qu'ORES propose de réaliser le remplacement des compteurs existants par des compteurs intelligents et à moindre coût. Ce remplacement sera de toute façon obligatoire pour 2027 au plus tard.

Le syndic assisté des membres du conseil de copropriété étudiera le projet proposé d'ORES. Des devis seront demandés et une assemblée générale Extraordinaire sera convoquée au plus tard pour le 15 septembre 2025 afin de statuer. Un prix sera donné par Monsieur [REDACTED] par appartement étant donné que ce travail est privatif à partir des compteurs.

- L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance lève la séance à 19h00



Signature des copropriétaires

A rectangular box containing a black redaction bar, intended for the signature of the co-owners. The text 'Signature des copropriétaires' is printed above the box. To the right of the box, there are blue handwritten initials.

**Feuille de présence**

---

**Assemblée générale du 20/05/2025 à 16h30  
rue du cimetière, 23 5590 Ciney**

---

**██████████ N. Entr. : ██████████) Rue du Centre n° 64 5590  
Ciney 01/01/2024 - 31/12/2024**











**OP WALLONIE**








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











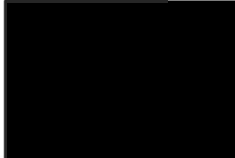


**Assemblée générale du 20/05/2025**








HENIN (N. Entr. : 0560.686.823) Rue du Centre n° 64 5590 Ciney

Copropriétaire	Quotités	Signature	
+COMMUNAUTE [REDACTED] COMPTEURS EAUX	36 (CAVE Cave 15)  Total : 36	Présent	Procuration
+COMMUNAUTE [REDACTED] - LOCAL FEMME DE MENAGE	36 (CAVE Cave 12)  Total : 36	Présent	Procuration
[REDACTED]	365 (APPARTEMENT Appartement 21) 36 (CAVE Cave 04)  Total : 401	Présent  [REDACTED]	Procuration
[REDACTED]	360 (APPARTEMENT Appartement 43) 36 (CAVE Cave 24)  Total : 396	Présent	Procuration
[REDACTED]	177.5 (APPARTEMENT Appartement 18) 36 (CAVE Cave 14)  Total : 213.5	Présent	Procuration
[REDACTED]	350 (APPARTEMENT Appartement 32) 36 (CAVE Cave 03)  Total : 386	Présent  [REDACTED]	Procuration

	<p>93 (STUDIO Studio 54)  93 (STUDIO Studio 55)  36 (CAVE Cave 21)  36 (CAVE Cave 30)</p> <p>Total : 258</p>	Présent	Procuration
 	<p>360 (APPARTEMENT  Appartement 23)  36 (CAVE Cave 06)</p> <p>Total : 396</p>	Présent 	Procuration
	<p>365 (APPARTEMENT  Appartement 41)  36 (CAVE Cave 22)</p> <p>Total : 401</p>	Présent 	Procuration
	<p>355 (APPARTEMENT  Appartement 44)  36 (CAVE Cave 13)</p> <p>Total : 391</p>	Présent 	Procuration
	<p>350 (APPARTEMENT  Appartement 42)  36 (CAVE Cave 25)</p> <p>Total : 386</p>	Présent 	Procuration
	<p>177.5 (APPARTEMENT  Appartement 17)  36 (CAVE Cave 02)</p> <p>Total : 213.5</p>	Présent	Procuration 

	<p>93 (STUDIO Studio 62)  93 (STUDIO Studio 63)  93 (STUDIO Studio 64)  36 (CAVE Cave 16)  36 (CAVE Cave 17)  36 (CAVE Cave 18)</p> <p>Total : 387</p>	Présent	Procuration
	<p>217 (APPARTEMENT  Appartement 51)  158 (CAVE Cave 31)</p> <p>Total : 375</p>	Présent	Procuration
	<p>360 (APPARTEMENT  Appartement 13)  36 (CAVE Cave 11)</p> <p>Total : 396</p>	<p>Présent</p> 	Procuration
	<p>365 (APPARTEMENT  Appartement 31)  36 (CAVE Cave 10)</p> <p>Total : 401</p>	<p>Présent</p> 	Procuration
	<p>356 (APPARTEMENT  Magasin 03)  356 (APPARTEMENT  Magasin 04)</p> <p>Total : 712</p>	Présent	Procuration
	<p>350 (APPARTEMENT  Appartement 22)  36 (CAVE Cave 05)</p> <p>Total : 386</p>	<p>Présent</p> 	Procuration

	355 (APPARTEMENT Appartement 34) 36 (CAVE Cave 23)  Total : 391	Présent  	Procuration  
	188 (CAVE Cave 32)  Total : 188	Présent 	Procuration
	93 (STUDIO Studio 58) 93 (STUDIO Studio 59) 36 (CAVE Cave 07)  Total : 222	Présent 	Procuration
	93 (STUDIO Studio 60) 93 (STUDIO Studio 61) 36 (CAVE Cave 01) 36 (CAVE Cave 20)  Total : 258		Procuration
	93 (STUDIO Studio 56) 93 (STUDIO Studio 57)  Total : 186	Présent 	Procuration
	93 (STUDIO Studio 52) 93 (STUDIO Studio 53) 36 (CAVE Cave 28) 36 (CAVE Cave 29)  Total : 258	Présent 	Procuration

	<p>350 (APPARTEMENT Appartement 12) 36 (CAVE Cave 26) 36 (CAVE Cave 27)</p> <p>Total : 422</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p> 
	<p>360 (APPARTEMENT Appartement 33) 36 (CAVE Cave 09)</p> <p>Total : 396</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>
	<p>360 (APPARTEMENT Magasin 01) 356 (APPARTEMENT Magasin 02)</p> <p>Total : 716</p>	<p>Présent</p> 	<p>Procuration</p>
	<p>177.5 (APPARTEMENT Appartement 27) 177.5 (APPARTEMENT Appartement 28) 36 (CAVE Cave 08)</p> <p>Total : 391</p>	<p>Présent</p> 	<p>Procuration</p>
	<p>365 (APPARTEMENT Appartement 11) 36 (CAVE Cave 19)</p> <p>Total : 401</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>
<p>Totaux :</p>	<p>6.139.0000.000 65</p>	<p>18 / 29</p>	

## Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) [REDACTED] ..... propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 12 .....
- du / des garage(s) n° .....
- du / des emplacement(s) de parking n° .....
- du / des cave(s) n° 26 & 27 .....

dans la résidence HEW IN .....

située Rue du Centre, 62 .....

donne procuration à [REDACTED] .....

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20/05/2025 sur :

- tous les points de l'ordre du jour
- le(s) point(s) n° .....

Signature

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

**Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires**

Je soussigné(e)



copropriétaire :

- du / des appartement(s) n° ..... 17 .....
- du / des garage(s) n° .....
- du / des emplacement(s) de parking n° .....
- du / des cave(s) n° ..... ~~HEWIR~~ 20 .....

dans la résidence ..... HEWIR .....

située ..... rue du Centre 64 36 17 .....

donne procuration à ..



pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du ..... 20/5/2015 ..... sur :

- tous les points de l'ordre du jour
- le(s) point(s) n° .....

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

## Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) ..... [REDACTED] ....., propriétaire :

- du / des appartement(s) n° ..... 34 .....
- du / des garage(s) n° .....
- du / des emplacement(s) de parking n° .....
- du / des cave(s) n° ..... 2.3 .....

dans la résidence ..... HENIN .....

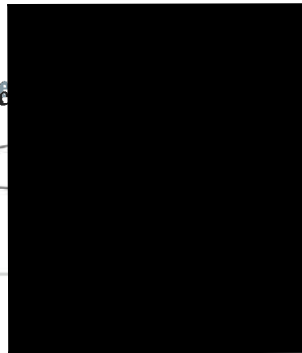
située ..... RVE DU CENTRE, 64 .....

donne procuration à ..... [REDACTED] .....

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du .. 20/05/2025 sur :

- tous les points de l'ordre du jour
- le(s) point(s) n° .....

Signature



*Document à remettre au titulaire de la présente procuration.*