



**OP WALLONIE - PROMIMO SYNDIC**

Axis Parc – Rue Emile Francqui 11  
1435 Mont-Saint-Guibert  
Tél. : +21 010 22 55 34  
Numéro BCE : 0401.946.125  
N° I.P.I. : 509.117

Mont-Saint-Guibert, le 02 juillet 2024

**ACP LA LIGNE CLAIRE (N. Entr. : BE0668.988.907)**  
**Chaussée de Wavre, 373-375-377 - Rue Decooman 87-89**  
**1390 Grez-Doiceau**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Juillet 2024**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires <b>présents</b>	9	sur 16	56.25 %	636.00
Copropriétaires <b>représentés</b>	3	sur 16	18.75 %	189.00
Copropriétaires <b>absents</b>	3	sur 16	18.75 %	175.00
<b>Totaux</b>	<b>15</b>	<b>sur 16</b>	<b>93.75 %</b>	<b>1000.000</b>
AG valide en participants		12	75.00 %	
AG valide en quotités		825.00	82.50 %	

Le 02 Juillet 2024 à 16h00, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

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

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

L'assemblée nomme Monsieur Bauwens Président de la séance.

<b>2. Nomination du Président de séance (Vote à la majorité absolue).</b>	Oui	825.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>825.00</b>	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

L'assemblée nomme Mr Descamps et Mr Joly comme Scrutateurs.

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	825.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	825.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 4. Litige

#### 4.1. Validation du devis de CREA GREEN, d'un montant de 6.988,36 euros tvac, pour la restauration des terrasses du duplex de Mr JOLY (311) (Vote à la majorité des 2/3).

L'assemblée valide l'offre de CREA GREEN pour une offre de 6.988,36 euros tvac.

4.1. Validation du devis de CREA GREEN, d'un montant de 6.988,36 euros tvac, pour la restauration des terrasses du duplex de Mr JOLY (311) (Vote à la majorité des 2/3).	Oui	825.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	825.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 4.2. Financement pour la restauration des terrasses du duplex de Mr JOLY (311) (Vote à la majorité absolue).

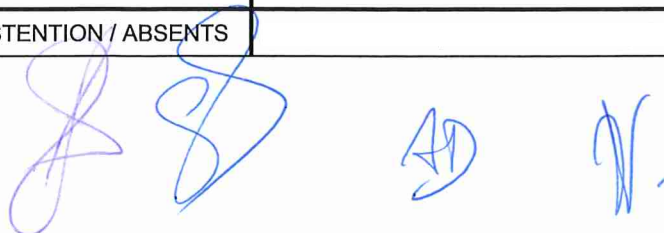
Il existe deux fonds de réserve : un fonds de réserve pour le litige "JOLY" et le fonds de réserve général.

La restauration des terrasses est à financer d'une part par le fonds de réserve "JOLY" pour sa totalité, d'une autre part par le fonds de réserve général à hauteur de 1.586,00 euros et enfin par un appel extraordinaire de 2.338,00 euros à répartir selon les quotités.

Cette décision est sans reconnaissance préjudiciable.

En cas de procès ultérieur, la copropriété se réserve le droit de réclamer le montant de ces travaux aux responsables tels que déterminés par le jugement.

4.2. Financement pour la restauration des terrasses du duplex de Mr JOLY (311) (Vote à la majorité absolue).	Oui	825.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	825.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



#### 4.3. Proposition de règlement amiable du litige

Monsieur Descamps (messenger) présente la proposition de règlement amiable.

Le montant de départ des troubles de jouissance estimé par le conseil de Monsieur Joly est de 18.000,00 euros (troubles de jouissance terrasse, troubles de jouissance pour l'intérieur, location garage pour entreposer les meubles de jardin, frais d'avocat estimatif et dérangement privatif).

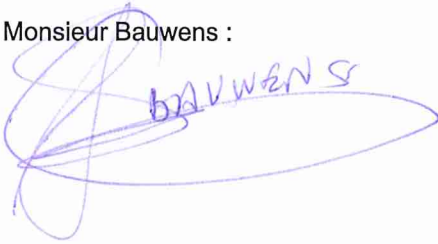
La proposition amiable pour les troubles de jouissance de Monsieur Joly est de 7.200,00 euros, à échelonner sur 3 ans. Ce montant est un maximum et garanti jusqu'à mars 2025, est indicatif et est soumis à révision, selon les avancées des travaux, pour la prochaine assemblée générale ordinaire. Monsieur Joly précise qu'il laisse tomber les intérêts qu'il ne réclamera pas sur cette proposition amiable. Ce montant maximum est également à déduire d'une éventuelle intervention de l'OP. Monsieur Bauwens est toujours en discussion avec leur service juridique et l'assurance de l'OP.

Dans la proposition amiable, il est entendu qu'elle est répartie sur l'ensemble des propriétaires, sauf Monsieur Joly.

Le tableau présenté en séance sera annexé au présent PV.

Le point n'étant pas prévu pour décider d'une proposition financière, il n'est pas possible de prendre une décision durant la séance.

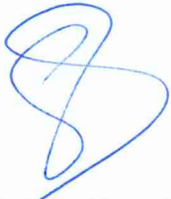
Président - Monsieur Bauwens :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'BAUWENS', enclosed within a large, loopy scribble.

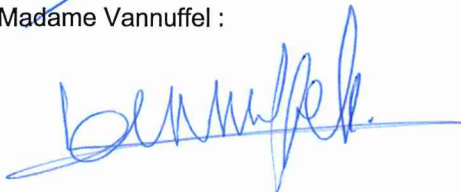
Scrutateur - Monsieur Descamps :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'DESCAMPS', enclosed within a large, loopy scribble.

Scrutateur - Monsieur Joly :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JOLY', enclosed within a large, loopy scribble.

Syndic - Madame Vannuffel :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'VANNUFFEL', enclosed within a large, loopy scribble.

Copropriétaires présents en fin de séance :

**Mr Joly et son conseil demandent à ce que l'ACP participe à des troubles de jouissance**

Objet	Aperçu des coûts engendrés ou à prévoir <i>Estimation du conseil de Mr Joly / N'inclus pas les frais d'avocat de l'ACP engendrés ou à venir</i>	Proposition à l'amiable au 02/07/2024 <i>N'inclus pas les frais d'avocat de l'ACP engendrés</i>
Troubles de jouissance pour la terrasse	7.200 €	7.200 €
Troubles de jouissance pour l'intérieur	1.500 €	0 €
Location garage	2.700 €	0 €
Frais d'avocat Mr Joly (Estimation)	5.000 €	0 €
Dérangement (prise de congés, présence aux rendez-vous, etc.)	2.000 €	0 €
<b>Totaux</b>	<b>18.000 €</b>	<b>7.200 €</b>

Clauses additionnelles

**Risques associés à ce scénario:**

- Augmentation du montant étant donné certains postes augmentent avec le temps (durée des troubles, inflation, intérêts légaux...)

- Engagement de Mr Joly et de l'ACP de ne pas revenir en arrière sur la décision
- Etalement sur 3 années: 7.200 €