

Association des Copropriétaires de la Résidence Au Fil de l'Eau (Phase 1)

Rue Charles Lamquet 151

5100 Namur (Jambes)

Numéro d'entreprise : 0890.156.231

Référence : n°611

Lots : O101(58)/OP17/C12(13)

Propriétaires :

Attestation en perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot

en application de l'art.3.94 §1 du Code civil

Suite à la demande formulée le 7/8/2026 de l'agence immobilière LES VIVIERS PROPERTIES (BCE 0478.721.229), le syndic atteste qu'en date du 7/8/2026 :

1° Fonds de roulement et fonds de réserve au sens de l'art. 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Cc

a) fonds de réserves

Apports au fonds de réserve général

Conformément aux dispositions de l'art.51.3 du ROI, rien n'est demandé.

Apports au fonds de réserve spécial

Conformément aux dispositions de l'art.51.3 du ROI, pour permettre d'alimenter annuellement celui des blocs

- A, B, O : 2 € par unité de quotité générale:
- C, D et E : 3 € par unité de quotité générale.

De manière globale, les fonds de réserves spéciaux sont alimentés chaque année de

Bloc A	5294
Bloc B	4670
Bloc C	2922
Bloc D	2985
Bloc E	3144
Bloc O	4002
	23017

Ce montant est dû au 1^{er} janvier.

Situation à ce jour

Fonds de réserve	Comptable	Financier
Commun général	11.110,95 €	9.232,68 €
Bloc A	37.505,39 €	25.941,05 €
Bloc B	42.343,73 €	36.179,90 €
Bloc C	17.542,13 €	12.800,22 €
Bloc D	20.232,75 €	15.087,09 €
Bloc E	21.009,83 €	15.732,25 €
Bloc O	44.848,07 €	39.040,99 €
	194.592,85 €	154.014,18 €

Le montant financier est logé dans les comptes BE75088290443051 et BE39088298005819. 80.000 € dans un compte de placement 056-3468050-94 (Réserve).

b) fonds de roulement

	b) Fonds de roulement	286.025,02 €
48902000	Valeurs reportées au fonds de roulement	233.721,04 €
48902100	Valeurs reportées au fonds de roulement permanent	52.303,98 €

Syndic : Moreau Pierre, Rue de la Genette 76, 5570 Beauraing
tél & fax : 082-711975 – pi.moreau@skynet.be

Le fonds de roulement permanent (art.49 ROI) est de 52303,98 € et ce montant est repris au compte BE64088290443152 pour 2303,98 € et 50.000 sur le compte de placement 056-3468050-94.

Le fonds de roulement est logé dans le compte BE54068938123197.

2° Arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 de l'art.3.94 du Cc

- Arriérés sur acomptes de fonds de roulement ou de réserves :

Le propriétaire est en ordre jusqu'au 30/9/2026 pour le fonds de roulement

Le propriétaire est en ordre jusqu'au 31/12/2026 pour le fonds de réserve.

- Pour les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires : sans objet
- Pour les frais de transmission des informations requises : 60 € pour ce document 3.94 §1er.

3° Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété.

Dans le cadre du présent exercice comptable, pour ce lot, un appel de fonds de roulement a été fait conformément aux dispositions de l'art.50 du ROI. 457,81 € seront dus au 01 janvier et au 1er avril.

Dans le cadre du fonds de réserve, l'appel de fonds de réserve a été fait conformément aux dispositions de l'art.51.3 du ROI. Le montant de 142 € est dû par le propriétaire au 1^{er} janvier.

4° Procédure judiciaire en cours et des montants en jeu

1) Thomas et Piron Bâtiment et Co

Une action judiciaire a été lancée le 3 juin 2019 contre Thomas & Piron Bâtiment, et la Société Internationale d'Architecture et Sixco (en faillite).

Actuellement un expert judiciaire a été désigné. L'expertise est en cours. Elle porte sur des malfaçons des balcons et terrasses et de stabilité.

Le montant en jeu est inconnu actuellement.

2) Contre l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)

Par une requête du 24/3/2025, la Phase I réclame à la Phase II un montant de près de 23.000 € pour les charges du Complexe, servitude et mutualisation relatives aux exercices s'étalant de 2021-2022 à 2024-2025 ainsi que le remboursement de 1299,51 € indûment perçus en 2020-2021. Par une demande reconventionnelle la Phase II estime qu'il existe une association faitière. Par un jugement du 13/1/2016, le juge de paix du second canton de Namur a désigné un syndic judiciaire par un jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours pour « *une copropriété qui gérera les intérêts communs aux Phases I et II et qui se répartissent en 10.000 quotités soit 3612 pour la Phase II et 6388 pour la Phase I.* »

Au stade actuel, le syndic-judiciaire cherche à concilier les parties et la Phase I devrait aller en appel de la décision.

5° Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

Vous trouverez en annexe les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires des 12/10/2023, 8/10/2024, 17/10/2025 et 7/10/2025.

Vous trouverez en annexe le décompte des charges de deux derniers exercices pour le lot considéré.

6° Dernier bilan approuvé par l'assemblée générale

Celui-ci figure dans le rapport du Collège des vérificateurs aux comptes approuvé par l'assemblée générale du 7/10/2025.

L'AG du 6/10/2026 devrait approuver le bilan suivant :

Actif

Codes	Actif	2025-2026	2024-2025
	2. Immobilisations et cautionnements	40.023,50 €	30.399,22 €

	23. Mobilier et matériel roulant	40.023,50 €	30.399,22 €
23000000	immobilisation corporelle	3.084,60 €	3.084,60 €
23000100	A - immobilisation corporelle	15.290,44 €	3.084,60 €
23000200	B - immobilisation corporelle	11.717,63 €	8.025,78 €
23000300	C - immobilisation corporelle	8.846,43 €	5.838,17 €
23000400	D - immobilisation corporelle	9.381,37 €	5.898,68 €
23000500	E - immobilisation corporelle	9.013,77 €	4.833,60 €
23000600	O - immobilisation corporelle	10.805,85 €	7.094,05 €
23400000	Mobilier de bureau	89,26 €	111,58 €
23900000	Amortissements (Commun)	-1.850,76 €	-616,92 €
23900100	A - Amortissements	-3.726,10 €	-616,92 €
23900200	B - Amortissements	-5.553,80 €	-1.605,14 €
23900300	C - Amortissements	-4.104,52 €	-1.167,62 €
23900400	D - Amortissements	-4.235,71 €	-1.179,72 €
23900500	E - Amortissements	-3.736,19 €	-966,72 €
23900600	O - Amortissements	-4.998,77 €	-1.418,80 €
	3. Stock	1.410,17 €	1.446,87 €
30000000	Stock (télécommandes, badges,...)	644,43 €	681,13 €
30002000	Stock électricité	765,74 €	765,74 €
	4. Créances à un an au plus	80.255,08 €	61.494,47 €
	40 Acomptes	30.204,07 €	14.161,75 €
40600000	Acomptes expert judiciaire sur dossier Thomas & Piron & co	12.500,00 €	2.500,00 €
40601000	Acomptes avocat sur dossier Thomas & Piron & co	10.043,00 €	8.833,00 €
40602000	Acomptes avocat sur dossier Phase II (2021)	7.661,07 €	2.828,75 €
40611000	Acomptes fournisseurs	0,00 €	0,00 €
	41. Créances	28.147,68 €	26.956,79 €
40400000	Note de crédit à recevoir	440,20 €	451,28 €
41000000	Acompte de fonds de réserve appelé	0,00 €	0,00 €
41010000	Acompte de fonds de roulement appelé	4.238,47 €	4.192,08 €
41020000	Acompte de fonds de roulement permanent appelé	0,00 €	0,00 €
41600000	Créances pour le fonds de réserves	437,58 €	0,00 €
41610000	Créances diverses	0,00 €	120,00 €
41611000	Créances fournisseurs	0,00 €	0,00 €
41620000	Créances sur Phase II	3.846,47 €	7.129,80 €
41700000	Créances douteuses	19.184,96 €	15.063,63 €
	49. comptes de régularisation	21.903,33 €	20.375,93 €
49000000	Charges à reporter	18.038,59 €	18.056,72 €
49900000	Compte d'attente (Phase II - avocat Steinier)	3.864,74 €	2.319,21 €
	5. Placements de trésorerie et valeurs disponibles	261.151,51 €	274.889,04 €
	53. Dépôt à terme	130.000,00 €	130.000,00 €
53000000	Compte de placement 056-3468050-94 (Réserve)	80.000,00 €	80.000,00 €
53000200	Compte de placement 056-3468050-94 (Roulement permanent)	50.000,00 €	50.000,00 €
53100000	Compte à terme BE81055246042024	0,00 €	0,00 €
	55. Etablissements de crédit	131.151,51 €	144.889,04 €
55000000	Compte épargne Fonds de réserve BE75088290443051	6.286,00 €	21.352,62 €
55000001	Compte épargne Fonds de réserve BE39088298005819	115.977,54 €	120.073,62 €
55200000	Compte BE64088290443152 fds rlmt permanent	2.303,98 €	1.986,76 €
55100000	Compte à vue Belfius BE54068938123197	6.583,99 €	1.476,04 €
57000000	Caisse	0,00 €	0,00 €
58000000	Virement interne	0,00 €	0,00 €
	Total	382.840,26 €	368.229,60 €

Passif

Codes	Passif	2025-2026	2024-2025
1	1. Fonds de la copropriété	35.193,77 €	29.193,77 €
	Provision pour risques et charges	35.193,77 €	29.193,77 €
16000000	Provision pour risques et charges (dossier Thomas & Piron)	20.000,00 €	14.000,00 €
16100000	Provision pour risques et charges (dossier Phase II)	4.693,77 €	4.693,77 €
16120000	Provision pour risques et charges (dossier SIA TP- indemnité de procédure)	10.500,00 €	10.500,00 €
	4. Dettes à un an au plus	347.646,49 €	339.035,83 €
	44. Dettes commerciales	21.489,04 €	29.776,32 €
40000000	Fournisseurs	7.020,66 €	1.138,51 €
44400000	Factures à recevoir	14.468,38 €	24.285,50 €
48000000	Dettes à copropriétaires sortis	0,00 €	2.363,55 €

48100000	Dettes à ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)	0,00 €	1.988,76 €
	48. Patrimoine	296.904,68 €	283.421,64 €
	a) Fonds de réserve	170.773,20 €	172.752,28 €
48900000	Valeurs reportées fonds de réserve général	10.741,17 €	16.201,48 €
48900100	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc A	32.211,23 €	30.011,87 €
48900200	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc B	37.553,63 €	37.358,91 €
48900300	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc C	14.620,08 €	14.634,96 €
48900400	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc D	17.247,69 €	17.318,64 €
48900500	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc E	17.865,80 €	17.491,23 €
48900600	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc O	40.533,60 €	39.735,19 €
	b) Fonds de roulement	126.131,48 €	110.669,36 €
48902000	Valeurs reportées au fonds de roulement	73.827,50 €	58.682,60 €
48902100	Valeurs reportées au fonds de roulement permanent	52.303,98 €	51.986,76 €
	49. Comptes de régularisation	29.252,77 €	25.837,87 €
49200000	Charges à imputer	667,30 €	590,01 €
49300000	Produit à reporter pour le fonds de réserve	176,00 €	0,00 €
49900000	Compte d'attente (passif)	28.409,47 €	25.247,86 €
49910000	indemnité d'assurance pour tiers	0,00 €	0,00 €
	Total	382.840,26 €	368.229,60 €

Remarque

Aucun travail nécessitant un dossier d'intervention ultérieure n'a été réalisé.

Il n'y a aucune citerne.

Les PEB partiels ont été renouvelés par Madame MARCHAL Françoise, Rue Surhuy 34, 5340 Gesves en date du

Bloc	Nom : Eau	Adresse	numéro	Date de délivrance
A	Claire	153	20210528000221	28/5/2021
B	Perlée	151	20210528000382	28/5/2021
C-D	Calme-Paisible	159-161	20210528000765	28/5/2021
E	Vive	157	20210528000582	28/5/2021
O	Bleue	155	20210528000431	28/5/2021

Le présent syndic dispose des documents.

Fait à Beauraing, le 8/8/2026

P. MOREAU
Syndic