

Association des Copropriétaires de la Résidence Au fil de l'Eau Phase I

Rue Charles Lamquet 151

5100 NAMUR (Jambes)

Numéro d'entreprise : 0890.156.231

Assemblée générale annuelle du 12 octobre 2023 tenue à Namur (Jambes), centre ADEPS

Procès-verbal

La séance est ouverte par le président de la dernière séance (art.15 ROI) à 18h.

Le contrôle des présences réalisé par le bureau désigné lors de l'AG du 11 octobre 2022 (art.15 ROI) donne un total de 65 propriétaires présents ou représentés sur 99 (100 (nouveau nombre) - un interdit) représentant une quotité de 7050 sur 9991 [au lieu 10000].

Le lot indivis 722 (Monsieur) représentant 9 quotités, n'étant pas en ordre administrativement et n'ayant pas donné le nom du mandataire, en vertu de l'art. 3.87 du code civil, le droit de participation aux délibérations de l'AG leur a été retiré. Ils en ont été avertis. Ils ne se sont pas présentés.

Quelle que soit la base des deux calculs du quorum avec ou sans les suspendus, la moitié des copropriétaires (50 ou 51) et la moitié des quotités (50,01%) en droit de participation aux délibérations de l'AG étant réunies, l'AG est valablement composée. La liste des présents ou représentés sera annexée au procès-verbal.

Les autres procurations déposées et mandats n'ont suscité aucune observation.

Avant de passer à l'ordre du jour, le président demande que chacun ait une pensée pour les copropriétaires ou occupants qui sont décédés depuis notre dernière AG : qui fut de longues années membre du Conseil de copropriété,

On salue également l'arrivée dans la copropriété de Mesdames et et

Il passe à l'ordre du jour tel qu'il figure à la convocation publiée dans le PH1 n°28.

1. Président de séance (art.15 du ROI) et pour les assemblées générales de l'exercice en cours - désignation

Sur proposition du Conseil de copropriété et du syndic-copropriétaire, Monsieur , président dudit Conseil, est désigné à l'unanimité.

Il assume la présidence et , syndic-copropriétaire, assume le secrétariat.

2. Assesseurs (art.15 du ROI) pour les assemblées générales de l'exercice en cours - désignation

Sur proposition du Conseil de copropriété, Mesdames sont désignées à l'unanimité.

3. Rapport annuel du Conseil de copropriété (art.3.90 § 4 CC)

Le Conseil signale que toutes les informations importantes ont été publiées régulièrement dans les PH 1 n°19, 20, 21, 22,23, 24, 25, 26, 27 et 28.

Le rapport circonstancié annuel du Conseil de copropriété a été publié au PH 1 n°27.

Le Conseil s'est encore réuni ce 10 octobre, principalement pour préparer l'AG de ce jour.

Il a été fortement impressionné par le haut taux de participation à l'AG tenue par écrit fin juillet. Elle a pu faire avancer le dossier sur les accès aux blocs de la meilleure manière qu'il soit. Un contrat avec HSLS Group, avec la collaboration de CDVI Benelux a été signé. **Les travaux sont annoncés pour ce lundi 16 octobre.**

Un rappel des badges devra être fait afin de les programmer pour donner accès aux lieux autorisés.

Il a également pris connaissance du nombre important de courriels écrits félicitant le Conseil pour la gestion rigoureuse, de concert avec le syndic, de l'immeuble.

Ces publications et rapports ne font l'objet d'aucune remarque et sont approuvés.

4. Décharge au Conseil de copropriété - Décision

La décharge est donnée par 6357 quoteparts et 693 abstentions à savoir Madame (lots 321,322 et 421 – 400 qp)

(lot 312 133 QP) au Conseil pour tous les actes posés entre l'AG 2022 et celle-ci. Les abstentions des trois propriétaires résultent du fait que, d'après eux, le Conseil de copropriété avec le syndic n'a rien fait pour trouver un syndic.

Suite à l'arrivée de Maître le point 7 est traité en partie avant le point 4.

5. Dossier assainissement du sol – BDES - information

Par courriel du 10/3/2023 de Madame Directrice, Service public de Wallonie, agriculture ressources naturelles environnement, Direction de l'Assainissement des Sols, celle-ci a informé notre ACP que « *Les parcelles anciennement cadastrées n° 178 et 177 (aujourd'hui recadastrées) ont fait l'objet d'une réhabilitation sur base d'un arrêté ministériel de 2007. Ces parcelles sont réhabilitées et un document attestant de cette réhabilitation conforme est bien présent dans la BDES. Bien que cette attestation n'émane pas du Ministre, ce document vaut attestation de clôture du dossier. Pour ces parcelles, la situation est donc en ordre.* ».

L'AG en prend acte.

6. Dossier Thomas et Piron – frais de la procédure amiable - demande de Madame Henneghien (lots 322, 321 & 421) – information

a) Procédure amiable menée de concert avec la Phase II

Par courriel du 24/4/2023, Mme demande de porter à l'ordre du jour le cout définitif de la procédure amiable dans le dossier Thomas et Piron.

La procédure amiable a connu deux périodes.

Premièrement de 2015 vers septembre 2016 entre experts propres (Francotte, Boreux,...) et Thomas et Piron.

Deuxièmement entre septembre 2016 et le 3/6/2019 (date du dépôt de la requête conjointe) avec l'intervention, pour les deux copropriétés, de Maître (dont le nom apparaît pour la première fois le 2/9/2016), de l'architecte Lerouge et de l'expert Beckers. Les PV des Conseils de copropriété trouvés et AG de l'époque étant sibyllins, il est impossible de refaire l'historique des démarches à partir de ceux-ci.

Le syndic ne peut garantir ni l'exhaustivité, ni l'exactitude des données reprises dans le tableau.

Ce sont celles retrouvées grâce aux factures ou recoupées grâce aux inventaires et comptes 5000 de Trévi Legrand Namur SA tant de la Phase I que de la Phase II portés à la connaissance des commissaires aux comptes de l'époque.

Prestataires de service	détail	factures	intervention Phase I	Intervention Phase II	remarque
Boplaw		3.571,96 €	1.785,98 €	1.785,98 €	tva oublié sur une partie
Boplaw			418,45 €	?	tva oublié sur une partie
Trévi Legrand Namur SA	FG	215,22 €	0,00 €	215,22 €	Exclusivement Phase II
Trévi Legrand Namur SA	BH	430,43 €	379,79 €	50,64 €	Examen de lots Phase I et de Phase II. La Phase II a reconnu par lettre recommandée avec accusé de réception de fin mai 2020 le montant dû mais ne l'a pas payé.
Trévi Legrand Namur SA	ACDO	215,22 €	215,22 €	0,00 €	Exclusivement Phase I. Examen de lot Phase I

Trévi Legrand Namur SA	?	215,22 €	215,22 €	0,00 €	Aucune justification de TLN. Payé par Phase I. Pour éviter d'encore réclamer à la Phase II, la Phase I l'a laissé tomber en cours de procédure.
Architecte Lerouge		1.367,61 €	683,81 €	683,80 €	La Phase I a payé 1000 €. Il reste 367,61 à payer. La Phase II n'a pas remboursé sa quote-part de 500 € à la Phase I. Thomas et Piron a assumé 50% de la facture globale suivant accord de l'époque.
a2r Atelier de l'architecte JC Boreux		2.366,46 €	2.366,46 €	0,00 €	Exclusivement Phase I
Architectes Catherine de Crayencour-Lannoy		919,60 €	0,00 €	919,60 €	Exclusivement Phase II
a2r Atelier de l'architecte JC Boreux	ensemble	726,97 €	364,48 €	364,48 €	La Phase II a reconnu par lettre recommandée avec accusé de réception de fin mai 2020 le montant dû mais ne l'a pas payé.
Architecte Jean Marc Beckers SPRL	Jusqu'au 18/4/2018	5.635,54 €	3.757,03 €	1.878,51 €	En fonction du contenu, la Phase I a proposé une juste répartition 6 vs 3 au lieu de 50/50. La Phase II n'a émis aucune remarque.
Jean-Marc Beckers	Partie entre 19/4/2018 et 18/4/2019	2.057,00 €	1.234,20 €	822,80 €	La Phase I a proposé une juste répartition 60 vs 40 au lieu de 50/50. Implicitement acceptée par la Phase II par lettre recommandée avec accusé de réception de fin mai 2020 par laquelle elle reconnaît devoir un montant qu'elle allait payer provisionnellement. La liquidation sur cette base a été faite dans la réclamation 2021-2022. Le « montant » annoncé n'a pas été payé.
Jean-Marc Beckers	partie après citation	?	1.524,60 €	?	La Phase II devrait avoir payé le même montant. Pour le syndic, qui a contesté la facture, l'ensemble des prestations y reprises relevaient de la Phase II. Le montant a été payé suite à un accord. Monsieur Beckers a prétexté que le travail pouvait servir à la Phase I dans le contentieux.
			12.945,24 €		

Dans le cadre de la procédure amiable, notre ACP a payé 12.945,24 € auxquels il faut ajouter les montants avancés par notre ACP pour le compte de la Phase II à savoir 913,72 € (montants postérieurs à 2018) et 822,80 € (quotepart Beckers suite à facture définitive en octobre 2019). Ils sont réclamés dans le cadre de la procédure.

La procédure amiable a débouché sur la remise en état de la terrasse d'un seul appartement situé au bloc H de la Phase II !

b) Situation de la Phase II dans la partie judiciaire du 3/6/2019 au 24/4/2020

Les frais d'huissier se sont élevés à 418,96 €. La Phase II a assumé sa part de 50% soit 209,48 €.

La phase II s'est ensuite retirée de la procédure judiciaire tel que cela figure au jugement du 24/4/2020.

c) Condamnation de la Phase I (jugement du 24/4/2020) dans la partie judiciaire – montant connu et payé

Dans le jugement du 24/4/2020 ordonnant la désignation d'un expert judiciaire, la Phase I a été condamnée à payer l'indemnité de procédure à Thomas et Piron Home pour 1440 €. Ce qui a été fait. Le juge a estimé que les deux Phases n'avaient pas à la citer ayant considéré que Thomas et Piron (ancien nom de TP Home) avait transféré son activité sur les bâtiments en construction à TP Bâtiment avec publication au Moniteur Belge. Il a probablement estimé que, contestant les travaux, nos bâtiments étaient toujours en état de construction. Notre ACP n'a pas fait appel de cette décision.

Madame Henneghien remercie le syndic pour le travail fouillé principalement pour la période avant 2019 qu'il n'a pas connu.

7. Dossier Thomas et Piron -Etat du dossier – information – décision

a) Le contexte de la venue de

Suite à la léthargie dans laquelle serait tombée notre avocat, un courriel circonstancié lui a été adressé le 15 septembre 2023 auquel il a réagi exclusivement pour signaler qu'il a fait suivre un courriel relatant un nouvel incident. Il en a fait suivre un autre précédemment. A ces courriels, Thomas et Piron Bâtiment répond chaque fois en minimisant la situation ou, de manière simple, sur son absence de responsabilité. Divers courriels lui ont été adressés ces dernières 24h lui signalant l'existence de notre assemblée.

b) Présence de Maître

Présent à sa demande de ce matin, Maître du cabinet Boplaw est accueilli par le syndic.

Ce dernier l'informe que les copropriétaires ne sont pas contents de son travail, plus particulièrement son manque d'implication depuis le dépôt du rapport de l'expert judiciaire. Il rappelle que lors de son exposé devant l'AG 2022, il a donné de fausses informations sur un calendrier de procédure établi par le tribunal. Il n'existe pas.

Maître, bien conscient que suite à la réunion du 12 juin 2023 il avait promis des conclusions pour le 15 juillet 2023, dépose au syndic celles-ci datées du 12 octobre 2023. Elles devraient permettre de refixer notre dossier devant le Tribunal de l'Entreprise. Le syndic lui signale qu'il va analyser celles-ci et en demande une version informatique.

Maître signale que la situation porte actuellement sur les chiffres des différents dommages qui interviennent dans le dossier et répond aux diverses questions sur cette situation. Et plus particulièrement sur les divers paramètres, bien connus de M., du syndic et de notre expert Beckers, qu'il faut prendre en considération dans ce dossier complexe. On pense aux moins-value, à la récurrence, à des réductions de loyers, des travaux à entreprendre, etc...

En outre, notre avocat signale que le tribunal devra inexorablement désigner un expert judiciaire pour analyser les situations de chaque lot privatif concerné.

A l'issue de son intervention, il prend congé de l'assemblée en demandant

- un vote formel de confirmation sur le mandat de représentation des copropriétaires à titre individuel par l'ACP. Les parties communes et privatives sont particulièrement liés dans ce dossier ;
 - de recevoir une copie du PV sur ce point.
- ### c) Information du Conseil de copropriété

Suite au départ de Maître, le syndic informe que récemment, Thomas et Piron Bâtiment a remis en état un appartement qui avait servi de « témoin » dans le cadre de l'expertise judiciaire.

Monsieur, signale que notre expert technique M., avec son concours, a déjà chiffré les dommages dans un rapport de synthèse. Il a été remis en juin à notre avocat.

Le syndic et M. signalent qu'il faut être prudent car quatre parties interviennent, outre notre ACP, Thomas et Piron Bâtiment, SIA Société Internationale d'Architecture et la SCRL Sixco Belgium. Le syndic craint que si on va vers un jugement quelle que soit celui-ci devant le Tribunal de l'Entreprise un des quatre protagonistes ira en appel. Il faut être extrêmement prudent sur les chiffres qui circulent.

Sur ce, M. rappelle la prudence en cas de rénovation d'un lot qui connaît l'un ou l'autre désordre. Il demande aux copropriétaires qui souhaitent rénover leur appartement de l'informer au préalable et de lui fournir une facture en bonne et due forme des réparations afin de la joindre au dossier des doléances.

d) Remerciements

L'AG remercie vivement M. pour le suivi dans ce dossier.

e) Résolution

A l'unanimité,

- Vu l'impossibilité de dissocier les parties privatives des parties communes par le simple fait que les causes des désordres privatifs trouvent leurs origines dans ceux du commun, les copropriétaires ratifient ou confirment les décisions des assemblées générales prises précédemment à savoir de donner mandats à l'ACP, représentée par son syndic, pour réclamer le préjudice subi par les copropriétaires pour les parties privatives par les désordres du commun dans le cadre de la procédure en cours.
- L'AG renouvelle le mandat du Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du Code civil pour prendre toute initiative, y compris **changer d'avocat, qu'il choisira, si Maître Etienne du cabinet Boplaw continue à procrastiner**, et suivre le dossier avec le concours du syndic.

8. ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II) – appel - information - décision

1. La Phase II a interjeté appel le 28/3/2023 du jugement du 13/9/2022 prononcé par le Juge de Paix du Second Canton de Namur. L'appel faisait suite à une demande de refixation devant le juge de paix pour les montants en suspens. Elle conteste en appel tout sauf le dispositif pour la servitude en sous-sol.
2. Comme décidé à l'unanimité moins une abstention par l'AG de 2022, et suite à de nouveaux incidents avec un prestataire de service de la Phase II, la Phase I a interjeté appel incident sur le dispositif relatif à la servitude afin d'empêcher le passage des containers d'immondice de la Phase II et ne plus subir les inconvénients actuels. Cette dernière a, préalablement à son appel, refusé l'ensemble de la proposition qui leur a été faite pour l'utilisation de la servitude. Elle reprenait pourtant la partie du jugement qu'elle acceptait ! Actuellement elle refuse de payer sa contribution aux charges de la servitude.
3. Notre ACP a rejeté la proposition émise par la Phase II de séparation complète. Elle ne rencontrait d'aucune manière ni la décision de principe émise lors de notre AG d'octobre 2022 et communiquée à la Phase II ni le jugement émis par le Juge de Paix.
4. Dans nos conclusions, l'ACP demande également au juge de condamner la Phase II pour appel téméraire et vexatoire avec indemnisation substantielle de notre ACP et pour les frais d'avocat, au double pour l'indemnité de procédure tant en 1^{ère} qu'en seconde instance. Ces demandes sont la conséquence du refus de la Phase II de tenir compte des obligations renfermées noir sur blanc dans son acte de base, acte complémentaire/modificatif du nôtre, et du caractère dilatoire de son action.
5. Par ordonnance du 4 septembre le tribunal de 1^{ère} instance a modifié le calendrier proposé par les avocats respectifs et fixé comme suit le calendrier
 - Conclusions principales de la partie intimée : 9/10/2023 NB Nos conclusions ont été déposées dès le 25/7/2023 au Tribunal et communiquée le 26 à la Phase II. Elles ne nécessitent à ce stade aucun dépôt complémentaire ;
 - Conclusions principales de la partie appelante : 6/11/2023 ;
 - Conclusions additionnelles de l'intimée : 4/12/2023 ;
 - Conclusions de synthèse de la partie appelante : 08/01/2024 ;
 - Conclusions de synthèse de la partie intimée : 12/02/2024 ;
 - L'audience de plaidoirie est prévue le 3/6/2024

Durée totale des plaidoiries : 120 minutes.

M. . propose qu'une délégation de copropriétaires de bonne volonté de la Phase I rencontre une équivalente en Phase II. Le syndic signale que toutes les tentatives de cet ordre ont eu une fin de non-recevoir de la Phase II depuis le 1er avril 2020. Il précise qu'ayant connu trois syndicats différents depuis cette date, cela ne facilite pas les relations.

Dans ce contexte, l'assemblée demande au syndic de réadresser aux copropriétaires la requête d'appel de la Phase II.

Quel que soit le dispositif du futur arrêt, à l'unanimité, l'AG mandate le Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil pour suivre ce dossier et finaliser, le cas échéant, une ou des Conventions qui reprendra(ont) toutes ou en

parties les problématiques en tenant compte de la motivation du jugement rendu par le juge de paix et de l'arrêt futur.

Sous réserve d'une ratification par l'AG ordinaire de 2024, elle autorise le syndic à l'unanimité, après un accord du Conseil de copropriété, à la ou les signer, si celle(s)-ci rencontre(nt) l'intérêt de chacun et le respect du jugement prononcé par le juge de paix et, s'il n'est pas confirmé en appel, l'arrêt du tribunal de 1^{er} instance.

L'AG note qu'avec ce calendrier et l'attitude négative de la Phase II, les copropriétaires devront intervenir à nouveau pour la part due par la Phase II dans les charges du Complexe lors du présent exercice. En effet le juge d'appel aura un mois pour rendre son arrêt. Nous serons en juillet 2024 !

9. Dossier Phase II – Réclamation des charges « communes » pour les exercices 2021-2022 et 2022-2023 - décision

Actuellement la procédure judiciaire ne concerne que les exercices d'avant le 30 juin 2021.

Sur conseil de notre avocat, Maître Sepulchre, les montants dus pour 2021-2022 (5030,89 €) et 2022-2023 (6494,58 €) doivent être réclamés par une procédure à titre conservatoire devant le Juge de Paix de telle manière que notre ACP garde un deuxième degré de juridiction et évite les prescriptions en matière de dettes au sein de l'ACP surtout si l'arrêt est rendu après le 1^{er} juillet 2024.

A l'exception de la dernière facture d'électricité de notre commun (30/6/2023), la Phase II a reçu toutes les preuves des dépenses récurrentes et exceptionnelles comme le remplacement des ressorts aux portes sectionnelles. **Début juillet 2023, la Phase II a demandé officiellement de ne plus avoir d'information sur les charges qui lui seraient réclamées.**

A l'unanimité, l'AG mandate le Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil pour suivre ce dossier et, par le syndic, introduire la procédure à titre conservatoire en récupération des dettes pour les exercices concernés.

10. Dossier Phase II – frais de l'avocat - demande de Madame (lots 322, 321 & 421) – information

Par courriel du 24/4/2023, Mme . demande de porter à l'ordre du jour le cout de notre avocat dans la procédure contre la Phase II.

Au 30 juin 2023, le montant actuel des acomptes figure à l'inventaire au poste 40602000. Il est de 10.313,85 €. Pour les conclusions d'appel 907,50 € ont été réclamés récemment. Attention, ce sont des montants TVA de 21% comprise.

Comme signalé ci-dessus, suite à la procédure en cours et l'estimant téméraire et vexatoire, notre ACP a demandé une indemnité de procédure de 10.000 € par instance.

Le Conseil de copropriété rappelle qu'outre la réclamation des montants jusqu'au 30/6/2021, le juge d'appel doit confirmer la décision du Juge de Paix qui avait validé l'acte de base de la Phase II et fixé les charges de la servitude. Pour notre ACP, il constitue notre acte complémentaire/modificatif de celui de base du 22/12/2006.

NB : Le montant actuellement dû au 30/6/2023 par la Phase II est de **20572,09 €** dont 9046,62 € sont réclamés en appel pour la période allant jusqu'au 30/6/2021.

L'AG prend acte des informations.

11. Régularisation - Servitudes liées aux lots C1 (Phase I) et G101 (Phase II) – information

Pour rappel, pour alimenter en énergie leur cave, les deux copropriétaires des lots C1 (Phase I) et G101 (Phase II) utilisent sans titre ni droit les communs de notre ACP. Aucune demande préalable d'autorisation n'a été faite à une de nos AG par ceux-ci.

La transcription de l'acte communiquée par le SPF Finances qui concerne les deux transactions de vente du 14/12/2010 ne fait apparaître aucune servitude ni réserve pour la cave C1.

Lors de la dernière AG, celle-ci a adopté à l'unanimité le texte voulant régulariser cette situation en créant une servitude tant sur le commun de notre ACP que sur celui de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II).

Malgré la demande d'inscription de ce point à l'AG de la Phase II par notre ACP par courriel officiel du 2/10/2022 et la communication officielle le 13/10/2022 de la décision de notre AG, elle n'a eu aucune réponse de notre voisine. Par courriel officiel du 11/7/2023, les copropriétaires de la Phase II ont signalé qu'ils ne voulaient plus aucun rapport avec la Phase I. [NB : Ce dossier de régularisation date de 2020, date à laquelle la situation a été découverte suite à une demande d'un propriétaire d'alors, Thomas et Piron Bâtiment, portant sur l'alimentation électrique des caves jouxtant un emplacement de parking sans lien avec un appartement !]

Devant le refus de régularisation du dossier par la Phase II, les deux copropriétaires de la cave C1 seront soumis aux dispositions strictes de l'art.26.7b) du règlement de copropriété.

Le syndic invite les copropriétaires concernés à la vigilance et à faire traiter ce point en AG de l'ACP Phase II s'ils veulent éviter des soucis futurs.

S'agissant d'une information, il n'y a pas de vote.

12. Acte de base – information - décision

La Phase II s'évertuant à refuser le contenu de son acte de base et, en corolaire, tout dialogue, il est impossible de mener à bien ce dossier tant que l'arrêt du Tribunal de 1^{ère} instance, agissant en qualité d'instance d'appel, n'est pas prononcé.

L'AG mandate à l'unanimité le syndic et le Conseil de copropriété conformément à l'art. 3.90 §4 du code civil pour prendre toute décision, s'il échet, pour clôturer ce dossier. Dans ce cadre, il y aura lieu de reprendre les éléments cités lors de précédentes AGs.

Maitre , successeure de Maitre , connaissant parfaitement le dossier, est confirmée pour l'acte.

Le syndic fait remarquer que la Phase II n'a pas communiqué les décisions de son AG sur les points qui lui avaient été demandés spécifiquement touchant les statuts des deux ACP et dont notre ACP leur avait fait part officiellement. Elle s'est bornée à un refus général communiqué officiellement le 11/7/2023.

13. Règlement de copropriété - Vente d'un emplacement de parking – annulation - décision

Lors de l'AG du 6/10/2021, l'AG avait décidé que la vente d'un emplacement de parking ou garage ne pouvait se faire qu'au profit de nos copropriétaires et, sous réserve d'accord d'eux sur le texte, de ceux de la Phase II.

Le Conseil de copropriété a pris connaissance d'un arrêt de la Cour d'appel de Gand du 4/6/2013 qui dit pour droit que dans le cadre d'une copropriété, **un acte de base ne peut pas interdire la vente d'un garage à d'autres personnes que des copropriétaires dès lors que les garages représentent des lots privatifs distincts des appartements**. Autrement dit, les statuts d'une copropriété ne peuvent pas violer le principe de libre cession.

Suivant notre acte de base, les emplacements de parking ne sont pas liés aux appartements. Ils forment des lots distincts.

Malgré les ennuis qu'une vente à un tiers peut générer et qui motivaient la décision du 6/10/2021, afin d'éviter tout souci, le Conseil de copropriété propose de reformuler l'art.10.3c du RCP.

La vente d'un emplacement de parking avec ou sans cave connexe ou d'un garage n'est soumise à aucune restriction.

Formant un seul lot, il est interdit de vendre de manière séparée l'emplacement de parking et la cave connexe.

A l'unanimité l'AG marque son accord.

14. Règlement de copropriété – modifications – information – approbation

a) Information

Tant que la position de la Phase II n'est pas clarifiée sur les points « Complexe formé par les deux Phases » et de la servitude, il est impossible actuellement de finaliser divers articles y relatifs et de faire authentifier le RCP. Actuellement sous signature privée, il n'est applicable qu'en interne.

b) art.6.12 - Toits –Communauté d'Energie Citoyenne

Motivation

Suite à la possibilité de créer une Communauté d'Energie Citoyenne (CEC) qui pourrait être propriétaire de panneaux photovoltaïques pour distribuer l'énergie électrique à des lots privés et/ou commun, il faut permettre à cette société régie par le CSA d'avoir accès au toit. On trouvera toutes les informations sur le CEC sur le site [Communautés d'énergie et partage d'énergie au sein d'un même bâtiment \(Electricité\) - Site énergie du Service public de Wallonie](#)

Texte

Le Conseil propose d'amender l'art.6.12 comme suit :

12 Toit

*Le toit **de chaque bloc** est un élément commun **de celui-ci**. **Le** toit des blocs C et D est réputé commun aux deux entités.*

*Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du **présent** règlement.*

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

***Le** niveau technique est également un élément commun avec toutes les installations s'y trouvant.*

*Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des **deux-tiers** de voix de l'ensemble des propriétaires **composant l'Association**.*

*L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture **et de tous les éléments techniques qui peuvent s'y trouver**. L'accès au toit est également autorisé, si elle existe, à la Communauté d'Energie Citoyenne (CEC) suivant les dispositions qui seront prises entre l'Association et elle.*

Le texte est approuvé à l'unanimité.

c) Art.19.5 - Charges commune avec l'ACP Résidence Au fil de l'eau Phase II

Motivation

Le but de la correction est de reprendre les termes employés dans l'acte de base de la Phase II.

Texte

Le Conseil de copropriété propose de modifier le texte comme suit :

*Elles incombent à tous les copropriétaires des deux ACP suivant l'acte de base initial de notre Association **et de notre acte modificatif/complémentaire que constitue l'acte de base initial de l'ACP Résidence Au Fil de l'eau (Phase II)**.*

Elles sont ventilées dans et repris à la Convention (=acte authentique) passée le.... entre les deux phases annexée à l'acte de base avec l'ACP Résidence Au Fil de l'eau (Phase II).

Dans la suite du règlement de copropriété, elle est reprise sous le vocable « Convention », tout comme Phase II qui signifie l'« Association des copropriétaires de la Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II) ».

INFO : La Convention n'existe pas actuellement. On se réfère actuellement aux actes de base des deux ACP et à l'art.121 du code civil pour les matières en relevant, à une juste proportion pour la servitude, et 50/50 pour les matières mutualisées (Sécurité des sous-sols).

Le texte est approuvé à l'unanimité avec la remarque que le deuxième alinéa sera adapté à la réalité par le syndic si la Convention voit le jour avant l'enregistrement.

d) Art.26.3 - Autres particularités

Motivation

Il s'agit de traduire en texte ce qui se fait déjà de manière conforme au RCP initial (art.20 I dernier alinéa) lorsque le contrat de nettoyage est unique pour les divers blocs.

Pour rappel, il n'y a pas proportionnalité entre quotités générales rapportées à 8.700 et les quotités particulières rapportées au total des appartements du bloc (en 10.000ièmes).

Texte

Le sous point 3 actuel est envoyé au sous point 17 **et, par cohérence de ce qui suit, le 16 portant sur le nettoyage du sous-sol devient le 4, les autres reculent d'un rang.**

Le point 3 devient « **Nettoyage des communs des blocs d'appartements** »

Il sera libellé comme suit :

Dans le cas d'un contrat unique pour le nettoyage des communs des différents blocs, toutes les factures sont regroupées au terme de l'exercice. Avant d'employer la répartition en fonction des quotités spéciales dans les parties communes de chacun des six blocs, 95 % du total sont ventilées en fonction des quotités générales de chaque bloc d'appartements sur le total de 8700 (art.25.1). Le solde est une charge commune générale couvrant les interventions dans les locaux communs généraux, hors zone des emplacements de parking.

A - (2270/8700)	2270 (24,79%)
B - (1998/8700)	1998 (21,82%)
C - (883/8700)	883 (9,64%)
D - (904/8700)	904 (9,87%)
E - (917/8700)	917 (10,01%)
O - (1728/8700)	1728 (18,87%)
Locaux communs	5%

Le texte est approuvé à l'unanimité.

15. Analyse de risque des ascenseurs des blocs - information

L'analyse de risque, couvrant une période de 15 ans, pour tous les ascenseurs a été réalisée en janvier 2023.

Suite à de nouvelles législations, diverses remarques (peu nombreuses) ont été émises. Certaines ont trouvé solution directement par l'intervention de Kone.

Sur les remarques de l'analyse :

- Kone ne comprend pas celle portant sur l'absence de mise à la terre sur poulie tondeuse porteuse aux blocs A, B, D, E et O ;
- le Conseil constate après vue des lieux que l'éclairage de secours en cabine et sur palier, critiqué, est conforme ;
- suivant Kone, celles sur le fait que l'accès en cuvette dans chaque bloc est insuffisamment sûr et la nécessité de placer une échelle, des appuis et des poignées proviendraient des nouvelles normes comme celle d'un interrupteur d'arrêt dans la cuvette. Elles feront l'objet d'un devis d'eux.

Comme il s'agit de travaux imposés par la loi (art.63 ROI), le syndic est compétent pour la réalisation de ceux-ci. Ils seront mis à charges des fonds de réserve des blocs en fonction des travaux qui y seront réalisés.

On attend des nouvelles de Kone.

L'AG en prend acte sans remarque.

16. Evaluation des contrats de fournitures régulières - Information - Prise d'acte

Pour rappel un nouveau contrat allant du 1/4/2023 au 31/3/2025 pour le gaz a été accepté par le Conseil de copropriété

- Redevance fixe (EUR/an) 85,00
- Prix unitaire (EUR/MWh) 5,85 + (1,0000 x TTFADA)

Ce contrat pourra être revu une fois durant la période concernée.

Il en va de même pour l'électricité.

A la question de passer à un contrat fixe seul M. Peccorella (lot 603 – 111 qp) se prononce pour cette solution.

L'AG prend acte que dans le contexte mondial actuel, le contrat variable semble le plus intéressant.

Ista

Des intégrateurs aux blocs B et E ont été changés le 24 août 2023 car le signal ne passait pas. Toutefois, ISTA a pu faire un relevé visuel des consommations sauf pour un qui a été estimé.

L'AG en prend acte.

17. Evaluation des contrats de fournitures régulières au Complexe – Information

Aucun changement n'est intervenu.

A noter que le syndic a dû intervenir auprès de son alter ego de Phase II pour la taille des arbres dont les branches entraient dans les appartements du bloc B.

La situation avec la Phase II que nous vivons depuis le 1/4/2020 est évidemment très dommageable dans ce dossier.

Le contrat avec Patrice Albassier ne sera pas reconduit pour l'année 2024 et le syndic cherche un autre fournisseur. Un rendez-vous est d'ores et déjà fixé avec l'ETA L'Atelier.

L'AG acquiesce à cette décision.

18. Blocs D et O – accès à rue – information - décision

Lors de l'AG tenue de manière écrite en juillet, un seul non est apparu dans les deux blocs précités pour refuser la proposition.

En connaissant les tenants et aboutissements du dossier, le Conseil de copropriété, a estimé que ce point devait être reporté à l'ordre du jour de l'AG ordinaire pour les deux blocs D et O.

Dès lors il demande aux propriétaires des deux blocs de se prononcer sur la mise au diapason de l'accès à « rue » à celui du sous-sol et de faire porter la charge des travaux à leur fonds de réserve respectifs.

Dans sa procuration, le lot O005 qui avait voté non, a stipulé à son mandataire de voter favorablement le point.

Les travaux débutant ce lundi, les éventuelles extensions doivent se décider tant que la société HSLs Group est sur place sinon des frais supplémentaires seront comptabilisés lorsque l'on sera contraint d'y passer par l'évolution de la technologie.

- Pour le bloc O

Par le ralliement du lot qui avait voté non lors de la procédure écrite, la proposition du Conseil est retenue à l'unanimité des copropriétaires du bloc O.

- Pour le bloc D

En séance, après avoir rappelé la raison de son vote négatif, le lot 411 s'associe à la décision du Conseil et les copropriétaires du bloc D votent unanimement les travaux.

19. Ligne téléphonique – information - Décision

L'incident sur les contrôleurs et divers autres ont montré la nécessité d'avoir une ligne téléphonique en sous-sol pour joindre les prestataires de service et fournisseurs en urgence. Les captations GSM y sont impossibles.

Au vu des situations déjà bien connues, le Conseil de copropriété et le syndic ont estimé devoir répondre à cette nécessité en urgence et appliquer ainsi l'art.62 du ROI. Ledit Conseil propose de porter le coût de l'installation (48,76 € HTVA) à charge du fonds de réserve général.

L'AG ratifie cette proposition à l'unanimité.

20. Proximus SA – pose de la fibre optique – demande pour ester en justice – information - décision

Dans le cadre de la pose de la fibre optique dans les communs, de nombreux dégâts et malfaçons (non-respect du contrat) ont été constatés.

Ils ont fait l'objet d'une vue des lieux le 27 avril 2023 avec Proximus SA et d'une lettre recommandée avec accusé de réception du 29 août 2023. Tous les blocs sont peu ou prou touchés par les travaux.

Suite à la lettre, Proximus SA a déjà résolu deux soucis dont l'un trainait depuis plus de huit mois.

Un délai de trois mois leur a été imposé pour rendre contradictoire la vue des lieux et remettre en état les biens communs.

Dans le cas où cela n'est pas fait, il y aura lieu de forcer l'opérateur public à intervenir.

Toutefois, l'assemblée estime qu'une procédure judiciaire n'est pas appropriée. Le syndic signale que les soucis rencontrés ne sont pas identiques d'un bloc à l'autre et que certains soucis ne présentent pas de gravité. Il y a deux problématiques.

L'AG mandate à l'unanimité le syndic et le Conseil de copropriété conformément à l'art. 3.90 §4 du code civil pour prendre toute décision, s'il échet, pour consulter Maître Sepulchre comme avocat, afin que Proximus SA remette en état des communs des différents blocs.

21. Règlement d'ordre intérieur – modifications – approbation

a. Art.24 Nomination

Le syndic a dès le 9/11/2022 adapté le texte de l'article à la loi du 11/2/2013 :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

*Elle peut choisir son syndic **parmi***

- les agents immobiliers répondant aux critères du §1er de l'art.5 de la loi du 11/2/2013 organisant la profession d'agent immobilier ;*
- les personnes qui ne font que gérer leur patrimoine familial, ou le patrimoine dont elles sont copropriétaires, ou le patrimoine de la société dont elles sont actionnaires ou associées.*

Si le syndic est une société (suite inchangée)

Etant de sa compétence, l'AG en prend acte.

b. Art.61 Catégories de réparations et travaux, art.63 et 64

Motivation

Le Conseil de copropriété propose à l'AG la terminologie du code civil afin d'éviter toute confusion dans l'art.61.

Texte

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- ~~Urgents~~ **actes conservatoires et d'administration provisoire** ;*
- ~~non urgents~~ **autres réparations ou travaux***

Le titre du 63 devient « **actes conservatoires et d'administration provisoire** ». Dans le texte « absolument urgent » devient « **conservatoire** » et « des réparations urgentes » devient « **des actes conservatoires** »

Le titre du 64 devient « **Autres réparations ou travaux** ».

Les modifications sont approuvées à l'unanimité.

c. Art.72 – Primes et surprimes

Motivation

Le nombre de voitures électriques devenant important, le syndic a interrogé l'assureur. Actuellement, le contrat assure toujours l'incendie quelle que soit son origine. Mais à l'avenir...

Le Conseil de copropriété a analysé la situation actuelle et veut se montrer proactif in tempore non suspecto.

Devant l'absence d'information sur les occupants disposant d'un véhicule électrique ou hybride, il estime que l'éventuelle surprime devra être payée par les propriétaires des 100 emplacements de parking. Il estime qu'il y a lieu d'interpréter et plus particulièrement la partie soulignée de l'art.72 actuel qui énonce « Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier. ». Pour lui, la détention d'une voiture électrique entre dans ce cadre.

L'absence de connaissance des propriétaires nécessite de répartir la charge sur tous les emplacements.

Cela n'entre pas en contradiction avec l'art.26.1 des statuts qui concerne le règlement des primes concernant l'ensemble des copropriétaires.

Pour qu'il n'y ait aucun souci d'ordre juridique, il propose que l'ajout soit fait dans ledit article.

Texte

1. Primes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances. ~~à titre de charges communes.~~ Il est tenu de faire diligence dans leur paiement.

L'art.26.1 du règlement de copropriété règle la manière dont les primes d'assurance de tout contrat global au profit de l'ensemble des copropriétaires sont répercutées sur ceux-ci. Le point 2 ci-dessous règle la répercussion des surprimes.

2. Surprimes

- ~~a) Toute surprime au contrat incendie due à la présence de voitures électriques ou hybrides dans les sous-sols est répartie comme charge particulière entre les 100 détenteurs d'un emplacement de parking ou d'un garage.~~
- b) Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Le toilettage du point 1 est approuvé à l'unanimité.

Le point 2a) auquel ne participent que les copropriétaires des emplacements de parking et de garages donne le vote suivant :

AP22	non	BP03/C3	oui
AP18/C13	non	EP05	non
AP23/C17	oui	BP15/C12	non
AP05/C4	oui	BP17/C14	oui
AP16/C11	oui	BP09/C8	oui
AP21/C16	oui	BP26	non
AP17/C12	non	BP07/C6 (190) & BP 22 (206) & BP 23 (207) (emplacements de parking rassemblés et fermés par acte du 22/9/2014)	oui
AP07/C6	oui		
AP04	oui	BP13	non
AP25/C19	oui	BP18/C15	non
AP13	oui	BP08/C7	oui
AP26/C20	oui		
AP09/C8	non	BP21/C18	non
AP15/C10	oui		
AP27/C21	oui		
BP11/C10	non		
EP06	non		
BP05/C5	non		
BP04/C4	oui		

	CP05	oui		EHP6	oui
	CP03	non		OP01/C1	oui
	CP01	non		OP16/C11	non
	CP04/C7	non		OP14/C9	non
	CP06	non		OP06	non
	CP07	non		OP03/C3	oui
	CP02	non		OP21/C16	oui
	DP01	non		OP04/C4	oui
	DP07	non		OP19/C14	oui
	DP03/C7	non		OP09/C7	oui
	DP04	non		OP07	oui
	DP02	oui		AP29/C23	oui
	DP05	non		OP08/C6	non
	BP25	oui		OP12	Non
	EP04	non		OP18/C13	oui
	EP01	non		OP11/C8	non
	AP14/C9 (158) & EP03 (247)	oui			
	EHP5/HC7 (garage)	non			

Sur 67 unités présentes sur 99 (100-1), 33 ont voté contre et 34 pour. Les 2/3 soit 45 votes n'étant pas atteints, l'introduction du point est rejetée.

Le syndic fait remarquer que si, in tempore non suspecto, une telle décision est rejetée, que devra faire le syndic lorsqu'il sera confronté à la situation...

NB : Suite à une demande du Conseil, le syndic a questionné l'assureur sur la portée de la couverture incendie dans le cas où un sinistre causerait dommage à la Phase II ? Dans ce cas, le courtier a répondu que par la convention existante intitulée "Accord entre compagnies concernant la renonciation à l'exercice du recours des tiers" datée du 1er octobre 1989, les assurances « incendie » de chacun interviennent pour leurs dommages respectifs sans se retourner sur le responsable du sinistre.

d. Art.76 – Franchise

Motivation

Le Conseil de copropriété propose à l'AG, la modification suivante pour mettre le texte en concordance avec le règlement de copropriété.

La modification du dernier alinéa de l'article doit se lire avec l'art.78.

Par la modification, les copropriétaires sont au courant du montant de l'indemnisation du sinistre qui apparaîtra en recette au fonds de réserve et du montant retenu sur celle-ci à titre de franchise. Le syndic appliquait déjà ce principe. On a ainsi une parfaite correspondance entre la comptabilité et la pièce adressée par l'assureur.

Texte

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise, celle-ci sera supportée par :

- (inchangé)...
- si l'indemnisé est un ou des copropriétaires, les propriétaires des lots privatifs d'un bloc ou de blocs, à titre de charges communes particulières, au prorata de leurs quoteparts dans les parties communes concernées, si le dommage trouve son origine dans les communs du ou des blocs concernés (**art.21.1d du RCP**) ;
- si l'indemnisé est un copropriétaire, l'Association, à titre de charge commune **générale**, si le dommage trouve son origine dans une partie commune générale. A cet égard, les extérieurs et tous les sous-sols sont considérés comme partie commune **générale (art.20e du RCP)** ;
- Si le dommage trouve son origine sur des éléments mixtes où la propriété est à la fois sur l'Association (ou un des blocs) et un copropriétaire, la franchise sera partagée selon une décision du Conseil de copropriété tenant compte des préjudices déterminés lors de l'estimation des dommages (ex. châssis et fenêtre).

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge ~~du ou des assurés de l'Association~~, celle-ci constitue une charge commune générale **ou particulière** selon le cas.

Si le préjudicié et responsable sont l'Association ou un bloc de celle-ci, la franchise **sera comptabilisée en charge du fonds de réserve ad hoc (voir art.78.1).**

Les modifications sont approuvées à l'unanimité.

e. Art.78.2- Traitement des indemnités reçues

Motivation

En vue de régler « juridiquement » une situation qui s'est produite, le syndic demande à ce que l'on précise que l'ACP fait rétention, outre de tous montants qui resteraient dû au moment de la perception, de tous les acomptes qui resteraient à encaisser durant l'exercice. L'ACP se prémunit ainsi de toute défaillance.

Texte

Le dernier alinéa deviendrait

*Avant liquidation également, le syndic retiendra tout montant encore dû du chef d'acomptes de fonds de roulement ou de réserve **jusqu'au terme de l'exercice en cours** ou de dettes quelconques à l'égard de l'Association. Toutefois, dans le cas où les communs de l'immeuble pourraient subir des conséquences de la non réparation au lot du préjudicié, le syndic assure par privilège le suivi des travaux et leurs paiements jusqu'à concurrence du montant de l'indemnité perçue.*

L'AG marque son accord à l'unanimité sur cette modification.

f. Art.86 Cession d'un lot

Motivation

Ce point est adapté pour faire apparaître le **privilège** dont dispose l'ACP et la responsabilité du syndic mais **également du délai de prescription**. De minimes corrections sont faites en fonction de l'art.3.94 §1^{er} du code civil:

Texte

1. Perspective de cession d'un lot

....

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve **visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3-du Code civil** ;
- 2° le montant des 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 **dans le cadre de la perspective de cession ainsi que ceux de la communication pour l'acte effectif** ;

2. Cession effective d'un lot

(inchangé jusqu'à) ...des parties communes.

3. Prise d'effet

(Inchangé)

4. Frais administratifs de la cession

(inchangé)...

Le syndic réclamera immédiatement au **copropriétaire sortant** par le notaire instrumentant ou par l'intermédiaire le montant ad hoc.

.... (inchangé)

5. Décompte entre sortant et entrant

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1. Le copropriétaire sortant est créancier de l'Association pour la partie de sa quote part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes, le décompte est établi par le syndic ; la quote part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ([art.50c](#));

Le décompte annuel des charges courantes du lot considéré sera ventilé à la clôture de l'exercice entre les copropriétaires sortant et entrant ([art.57](#)).

Il est également créancier de sa quote part dans le fonds de roulement permanent ([art.49](#)).

2. *La quote part du copropriétaire sortant* dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'Association.
3. Les frais découlant *des actes conservatoires et d'administration* décidés par le syndic conformément à l'art.62 du présent règlement après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

... (suite inchangée).

4. *... (inchangé).*

6. Arriérés en cas de transmission

1. Rétenion des sommes dues

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

2. Privilège

Conformément à l'art.27 7° de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, l'Association dispose d'un privilège immobilier sur le lot pour les charges dues relativement à ce lot.

Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17 de la susdite loi, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

3. Contestation des arriérés

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

Le syndic informe immédiatement le Conseil de copropriété de la situation.

*À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant **sous réserve du point 2.***

4. Responsabilité du syndic

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94, § 1er et 3.94, § 2 du Code civil (pts.1 et 2 ci-dessus). Le cas échéant, il précisera si une procédure judiciaire est en cours pour recouvrement de montants dus ([art.30 b](#)) du RCP).

Lors de la transmission du document prévu au point 1 ci-dessus, le syndic sera attentif à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des montants dus par le copropriétaire sortant.

Il devra, en outre, veiller à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'Association ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des points

1 et 2 du présent règlement, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'Association, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'Association ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

7. Liquidation du montant dû par la copropriété

(ex pt.6 inchangé)

Modification corrélatrice : art.32 A 5°

- de fournir le relevé des dettes visées à l'art.3.94, § 2 dans les trente jours de la demande qui lui en fait par le notaire (art. 86.1 et 2) [Responsabilité voir art.86.6.4];

Les modifications et ajouts sont adoptés à l'unanimité.

g. Art. 97.1 - Appartements et penthouses

Motivation

Dans le cadre des conditions particulières de notre contrat Confort spéciale habitation, l'article est adapté aux interdictions faites par le champ d'application Building.

On profite de cette modification pour numéroter les alinéas et d'introduire les appartements qui disposent d'une liaison fibre optique Proximus que leurs occupants peuvent utiliser conformément à l'art.9bis 7 du RCP. Ainsi, tout propriétaire connaît de la situation de son appartement en cas de location. Il appartient aux nouveaux candidats de prendre les dispositions avec ledit opérateur. Pour Voo (Orange), le système est différent, tout est déjà prévu dans l'appartement.

Aux questions relatives à un logement collectif, le syndic rappelle qu'il n'y a aucune contre-indication dans les règlements de la copropriété sauf celle prévue à l'art.97 du ROI de porter les noms des personnes domiciliées à sa connaissance. En outre, suivant les art.9 et 10 du Code Wallon de l'Habitation Durable (=logement), pour un logement collectif c'est un logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages, il faut un permis de location.

Texte

1. Les appartements et penthouses sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.
2. Les copropriétaires, locataires et autres occupants, devront toujours l'habiter et en jouir en personnes prudentes et raisonnables.
Ils veilleront à respecter en tout temps le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.
Le cas échéant, ils doivent satisfaire à toutes les taxes et redevances émises par une Autorité administrative.
3. Conformément à l'art.10 du règlement de copropriété, la location ~~ou l'occupation~~ ne peut se faire que conformément aux dispositions de l'art.6 du décret du 15/8/2018 relatif au bail d'habitation.
4. Sous peine de la pénalité prévue à l'art.134, il est strictement interdit de se domicilier dans un appartement sans en informer le syndic.
De même, il est strictement interdit d'y rester domicilié après un départ. Le syndic règle cette situation administrative avec la Police.
5. Sont formellement interdits *sous peine, entre autres, d'expulsion* :
 - La location ou l'occupation pour l'exercice d'une activité illégale ou contraire aux bonnes mœurs ;
 - L'occupation par une association récréative ;
 - Par le champ d'application de l'assurance Building (art.67), l'occupation par le cadre de logements sociaux ; [NB : S'il s'avère que la clause de l'assurance est illégale, cet item sera retiré.]
6. L'occupation ne peut comporter de chambres d'étudiants sauf si ces derniers occupent un bien sur lesquels eux-mêmes ou un de leurs parents au 1^{er} et second degré détiennent un droit de propriété sur celui-ci.

7. *Par application de l'art.9bis 7 du RCP, sont munis de la fibre optique placée par l'opérateur de télécommunication Proximus les appartements :*

Appartements	A304	B202	D002	O004
Commun	B001	B302	D101	O101
A102	B003	B402	D102	O105
A104	B005	C101	D201	O106
A201	B101	C102	D202	O205
A301	B102	C201	D301	
A303	B103	C202	E202	
	B104	C301	E502	

(A vérifier par propriétaires)

NB : Les appartements qui rejoindraient cet opérateur sont invités à communiquer l'information au syndic pour tenue à jour des possibilités de l'appartement.

Pour l'opérateur Voo (Orange), la liaison à l'appartement se réalise au niveau du local des compteurs du bloc après une demande privée d'abonnement.

Les modifications et ajouts sont adoptés à l'unanimité.

h. art.103 Clés - Badges - Télécommandes d'accès

Motivation

Suite à des vols ou pertes, des demandes de clés, badges, etc... en tout genre et des fonctionnalités découvertes à travers le temps, le Conseil de copropriété a arrêté le texte suivant et a demandé au syndic de l'introduire immédiatement dans le ROI vu son caractère pratique.

Texte

1 Moyens d'accès

a) A la Résidence par le halage et la parcelle SPGE/INASEP

La clé, gravée du bloc et numéro de l'appartement, fournie par le promoteur lors de la vente primaire d'un appartement et, éventuellement, lots annexes (cave et/ou emplacement de parking) donne accès aux deux entrées situées l'une à proximité du chemin de halage et l'autre à la parcelle de la SPGE/INASEP sur laquelle une servitude au profit de la copropriété existe.

La clé signalée ci-dessus est privative et la copropriété ne dispose d'aucun moyen de reproduction en cas de perte. Elle peut être reproduite par le copropriétaire sans intervention de la copropriété.

b) Aux portes sectionnelles du sous-sol

L'accès s'effectue grâce à la télécommande de garage. Elle est paramétrée pour ne donner accès qu'au sous-sol soit B-E, soit A-C-D-O.

Cette télécommande peut donner accès au parking aérien repris ci-dessous.

c) Au parking aérien situé au sein de l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II)

L'accès s'effectue grâce à la télécommande de garage selon des directives reprises à la Convention.

La convention n'existe pas encore et ce point est suspendu suite à l'appel introduit par la Phase II contre le jugement de septembre 2022.

d) Aux blocs de la rue ou par le piétonnier intérieur

Pour les blocs A et B, ceux-ci sont accessibles grâce à un badge plastique ou métallique. Les badges plastiques et métalliques sont répertoriés chez le syndic aux noms qui lui sont renseignés.

Pour les blocs C, D, E, F et O, les portes d'entrée sont accessibles grâce à la clé privative fournie, reprise sous point a).

e) Aux blocs par les sous-sols

Ils sont accessibles par un badge plastique ou métallique personnalisé.

Le paramétrage permet l'accès unique au bloc où réside l'occupant, et/ou aux locaux avec compteurs d'eau et aux locaux « immondices ».

f) Aux appartements

Lors de la vente du lot par le promoteur, chaque propriétaire a reçu la carte d'authentification de la clé.

L'appartement étant privatif, la copropriété n'intervient pas dans la reproduction des clés de ceux-ci. Le syndic ne dispose d'aucun moyen d'aide en cas de perte de la carte par le copropriétaire.



NB : A chaque appartement est liée une boîte aux lettres dont les clés sont privatives. Le syndic dispose des numéros des clés pour les copropriétaires qui les ont communiqués. En l'absence d'archive et du transfert des activités de la société émettrice, il ne dispose pas des autres numéros.

g) Aux caves privatives

La clé fournie reprise sous a) permet d'accéder à la cave qu'elle soit liée à un emplacement de parking ou pas.

2 Paramétrage

Le paramétrage des moyens d'accès est réalisé par le syndic en fonction des droits aux accès auxquels le demandeur peut prétendre.

3 Reproduction

- Les divers moyens d'accès (badges et télécommandes) ne peuvent être reproduits et délivrés qu'à la suite d'une demande réalisée auprès du syndic.
- Le coût de reproduction est fixé sur proposition du syndic par le Conseil de copropriété.

Il tient compte du prix d'achat du moyen réclamé, de la mise à disposition et de la programmation ainsi que d'une participation pour le fonds de réserve. Le syndic ou la personne mandatée a droit à un défraiement de la copropriété pour cette tâche. Pour le syndic, le montant est fixé à son contrat écrit.

Le montant est fixé actuellement

- pour un badge plastique qui ouvrent les portes des sous-sols donnant accès au bloc occupé et aux locaux avec compteurs d'eau, aux locaux « immondices » et, selon le cas, à l'entrée à rue des blocs A et B



..... 20 €

- pour un badge métallique qui donne les mêmes accès



..... 30 €

- pour une télécommande de garage qui donne accès au parking sis en Phase II et, selon le cas, à la porte sectionnelle de gauche ou de droite des sous-sols



..... 70 €

- Par décision du 20/12/2022, la présentation d'une télécommande non validée, y compris par le syndic de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II), une redevance de 15 € comprenant la prestation et le déplacement est réclamée.

- Le coût de la reproduction est facturé comme charge individualisée. La demande est validée par le paiement anticipatif sur le compte bancaire du fonds de réserve à savoir le BE75 0882 9044 3051 du

montant prévu.

- d) La copropriété n'intervient pas dans le cadre de la reproduction de la clé reprise sous 1.a) ou d'appartement.*

4 Gestion des stocks

La gestion des stocks est organisée par le syndic.

5 Responsabilité

Le copropriétaire est, en tout temps, responsable de l'usage de ces moyens.

Afin d'éviter un usage abusif des droits d'entrée dans la copropriété, tout copropriétaire est responsable de la récupération des clés, badges et télécommande lors de tout changement d'occupation.

Tout usage abusif peut être pénalisé dans le chef du copropriétaire conformément aux dispositions de l'art.134.

6 Interdictions

Pour des problèmes de maintien du contrôle, sous peine de pénalité ([art.134](#)), il est interdit de faire reproduire des cartes, badges et télécommandes de sa propre initiative auprès d'un tiers.

De même, le transfert de ces moyens *et des clés reprises sous 1.a)*, sans motif légitime, à des tiers est punissable des sanctions prévues à [l'art.134](#) du présent règlement.

7 Reproduction suite à un vol d'un moyen d'accès

Par le contrat Buildingmax All Risk (pt.2.2.15), l'assurance couvre le remplacement des clés si un occupant ne peut pas entrer dans le bâtiment ou dans son appartement en raison du vol de sa clé. La compagnie remplace la serrure de la porte d'accès commune et/ou de sa porte privative, en ce compris les télécommandes à distance de portes de garage, ainsi que, si nécessaire, les clés de tous les occupants du bâtiment.

A partir du quatrième sinistre dans l'année civile, l'occupant doit prendre en charge les remplacements.

Le Conseil signale que les reproductions de la clé gravée, le numéro d'appartement n'apparaît plus.

L'AG ratifie à l'unanimité ce texte et invite le syndic à l'actualiser sur le champ en fonction des travaux sur les accès (voir les points 1 d) et e)).

i. Art.112 - Emménagement/déménagement - Transport d'objets mobiliers

Motivation

Suite à la récurrence de la question sur l'usage d'un lift, il est ajouté un alinéa précisant que le syndic ne fait aucune démarche vis-à-vis de la Ville de Namur.

Texte

1. Obligations

1 (inchangé)...

2 En dehors de tout emménagement ou déménagement, les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades.

Les cages d'escaliers et les ascenseurs ne pourront être utilisés en aucune façon. Néanmoins, une tolérance est accordée pour des petits volumes (maximum 1 m³) sous réserve de l'utilisation de protections et d'un emballage complet de ceux-ci.

Le syndic n'intervient pas dans les opérations de réservations d'un emplacement de l'espace public pour le stationnement d'un lift.

L'ajout est adopté à l'unanimité.

22. Bornes électriques - voitures hybrides et électriques - information

Dans ce dossier complexe, ORES a informé l'ACP des modalités pour une connexion sur le réseau privatif (appartement) par une liaison tétraphasé 3x400V.

La première partie revient au propriétaire. Il doit faire établir un devis par ORES sur base d'une demande personnelle mentionnant:

- le n° EAN du compteur de l'appartement
- mentionner l'augmentation de puissance nécessaire (dans la situation actuelle 22kVA)
- mentionner les coordonnées exactes (nom, prénom, adresse et emplacement du raccordement)

Le prix de l'augmentation de puissance s'élèverait 193,60 € HTVA par KVA supplémentaire (12,8kW) soit environ 2478,08 € + TVA 21%.

La seconde partie, après l'acceptation du devis d'ORES, consiste à faire réaliser l'installation électrique par un électricien depuis le compteur de l'appartement (avec rajout de boîtier) vers l'emplacement de garage. Cette installation doit être agréée par un organisme officiel (AIB ou Vinçotte par exemple). **Utilisant des parties communes pour la liaison, une demande préalable au syndic doit être faite conformément aux dispositions de l'art.105.7 du ROI.** Un accord du syndic et du Conseil de copropriété est requis.

Au terme de l'installation, ORES procédera à l'installation d'un compteur intelligent (gratuit jusque fin 2023) et au remplacement du disjoncteur monophasé. La liaison de sortie du coffret électrique vers la nouvelle liaison sera alors réalisée.

Il faut cependant être conscient que cette procédure a des limites et qu'il sera impossible de desservir plusieurs lots de cette manière. Les installations actuelles ne le permettent pas et ne résisteraient pas sans un renforcement substantielle de la puissance pour tous les immeubles. Dans la situation actuelle du réseau de distribution, le gestionnaire ORES est incapable de répondre à la demande dans un avenir proche. Il appartient aux pouvoirs locaux, actionnaires d'ORES, de prendre les décisions ad-hoc en cette matière.

Le syndic tient à remercier M. Moureau pour son dévouement dans cette matière d'une grande acuité.

23. Complexe immobilier - Inventaire exercice 2022-2023 - information.

A l'exception de la facture au 30 juin de l'électricité du commun, il a été publié au PH1 n°27.

La situation « facture électricité » est la suivante

motifs facture ou note	montant de la facture ou de la déclaration de créance	quotepart Phase II	montant à prendre en charge par Phase II	communication par courriel à la Phase II
Facture annuelle du 31/3/2022 au 6/2/2023	8.797,12 €			07-02-23
Facture intermédiaire du 7/2/2023 au 30/6/2023)	2.967,51 €			non communiquée
Total "Phase II" électricité (36,12% de 70 %)	11.764,63 €	0,25284	2.974,57 €	

NB : Le calcul est basé sur l'accord de novembre 2019 réalisé avec la délégation plénipotentiaire de la Phase II.

En synthèse

- Pour les charges communes du Complexe (acte de base de la Phase II) ... 1729,58 €
- Pour la servitude (acte de base et jugement du Juge de Paix) 1475,62 €
- Pour la mutualisation des accès et de la sécurité..... 314,81 €
- Pour l'électricité (période du 1/4/2022 au 30/6/2023) 2974,57 €

Total 6494,58 €

Conscient du litige (voir les points 8 et 9 de l'ordre du jour), l'AG en prend acte sans remarque.

24. Transferts en provision pour charges – ratification

Sous le contrôle du Collège des commissaires, le syndic a porté le 30 juin 2023 d'une manière réfléchie et prévisionnelle un montant

- de 6094,98 en « Provision pour risques et charges (dossier Thomas & Piron) » portant le montant à 10.000 € ;
- de 4000 € en « Provision pour risques et charges (dossier Phase II) » portant le montant à 12.000 € ;

à partir du fonds de réserve général.

L'AG ratifie ces transferts à l'unanimité.

25. Inventaire (Bilan et compte de résultat) exercice 2022-2023 – rapport du Collège des commissaires aux comptes - approbation

a) L'inventaire

L'inventaire complet est publié dans le rapport des Commissaires aux comptes.

b) Rapport du Collège des commissaires aux comptes – approbation de l'inventaire

Le Collège des commissaires aux comptes s'est réuni le 10 octobre 2023 pour analyser les comptes. Leur rapport est en annexe. M. Stephenne, au nom du Collège, fait rapport et propose à l'AG d'adopter l'inventaire sans la moindre ambiguïté.

Le syndic tient à remercier Mme Parkhomenko, excusée ce jour, et M. Stephenne pour leur implication dans le contrôle de ceux-ci.

c) Information du syndic

Les factures intermédiaires de Engie-Electrabel ont été reçues le 27 septembre et les décomptes ISTA ont été reçus le 29 septembre. Les décomptes B-E, erronés, ont été corrigés par ISTA et reçus le 10 octobre à 14h09. Le syndic a pu introduire les montants dans les comptes avant la vérification. Toutefois, il signale qu'il ne dispose pas encore des documents ISTA imprimés pour les blocs B et E. Ces derniers blocs ont reçu ce 11 octobre et ce jour leurs décomptes annuels.

d) décision

Sur proposition du Collège des Commissaires aux comptes, l'inventaire 2022-2023 repris dans le rapport des commissaires aux comptes est approuvé à l'unanimité.

e) Décharge au Collège des commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l'unanimité.

26. Budget des charges ordinaires de l'exercice en cours – approbation (art.59 ROI)

Le budget 2023-2024 préparé par le syndic a été publié dans le PH1 n°25 et il porte sur un montant de 257.000 € en baisse par rapport à celui de 2022-2023. Hors énergie, il signale une hausse des charges récurrentes. La baisse du coût de l'énergie est à la base de la réduction du budget des charges ordinaires.

Le détail poste par poste peut être communiqué sur simple demande.

Le budget est adopté à l'unanimité.

27. Acomptes de fonds de roulement (art.3.86 §3 3° du Cc) – ratification

Vu le budget de l'exercice arrêté à 257.000 € (pt.26), sans préjudice de la disposition particulière pour ceux ne disposant que d'un emplacement de parking, la proposition faite par le syndic d'appels par trimestre dès le 1^{er} juillet en tenant compte des spécificités est ratifiée à l'unanimité.

28. Bloc B – Peintures - décision

A l'unanimité, les propriétaires du Bloc B votent pour remettre à neuf les espaces communs.

Il délègue au Conseil de copropriété le soin de mener à bien ce dossier. Il demande à celui-ci de veiller au maintien des droits tant dans le dossier Proximus SA que celui avec Thomas et Piron et Co. A cette fin, le syndic doit faire toutes les démarches préalables pour la mise en état de Proximus SA (fibre optique) et auprès de notre avocat pour en faire la communication à Thomas et Piron Bâtiment.

29. Fonds de réserve – informations - décisions

a) Accès aux blocs - ratification décision Conseil de copropriété

Conformément à l'art.62 du ROI et des décisions de l'AG tenue par écrit fin juillet, est ratifiée à l'unanimité la proposition de répartition des charges sur les fonds de réserve ad-hoc de l'accès aux blocs comme suit :

- 2650 € plus TVA à chaque bloc ;
- 260 € plus TVA pour le commun général où deux boutons d'évacuation seront placés ;
- 260 € plus TVA pour les blocs où deux boutons d'évacuation seront placés ;

b) Pompes en sous-sol – intervention à titre conservatoire

Ayant dû faire face à l'urgence, la pompe immergée existant en sous-sol a été remplacée le 5/9/2023 par Thomas et Piron Bâtiment pour un montant de 1459,62 €. Il est pris en charge par le fonds de réserve général.

Toutefois, 36,12 % du montant sera réclamé à la Phase II, soit 527,21 €, en temps opportun eu égard à leur acte de base et à la motivation du jugement rendu par le Juge de Paix. Ayant, par lettre officielle, refusé toute information de notre part, la Phase II n'en a pas encore été informée. Elle le sera en temps voulu.

L'AG marque son accord à l'unanimité.

c) ISTA

Suite au non-respect de ses propres Conditions générales, le syndic a dû procéder à une régularisation de la charge des locations des intégrateurs et décompteurs d'eau chaude. Pour lui et sans vérification de sa part, les occupants ont gagné un an dans le passé. Il a imputé la différence technique aux fonds de réserve de chaque bloc.

Suite au vote sur l'inventaire, de manière formelle, l'AG confirme les imputations comptables à l'unanimité.

d) Contentieux avec la Phase II

Conformément à l'art.86.2 du ROI, qui énonce « *Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'Association. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.* », le syndic propose, et pour autant que l'arrêt soit favorable à l'ACP, que

- la quote part dues aux copropriétaires sortis à la date de l'arrêt sur la récupération des charges communes ordinaires sur les immondices [104,68 €] (exercice 2019-2020) soit portée en fonds de réserve général
- le montant de 39,67 € (exercice 2020-2021) soit porté en acompte de fonds de roulement appelé du propriétaire, prestataire de service, à l'époque.
- Les quote parts dues aux copropriétaires sortis sur les montants récupérés sur les charges 2021-2022 et 2022-2023 dues par la Phase II soient portées en fonds de réserve général.

Le syndic rappelle que

- pour les exercices antérieurs à 2021-2022, les charges dues par la Phase II n'ont pas été portées à l'époque en compte des copropriétaires de la Phase I.
- pour les exercices 2021-2022, 2022-2023 (et vu la date de l'audience pour l'appel certainement pour 2023-2024) les charges dues par la Phase II ont été portées en compte des copropriétaires de la Phase I pour des raisons de trésorerie.

Le compte de « récupération de charges » est un compte qui ne concernera ainsi que les propriétaires qui ont connu des événements depuis 2019 et qui seront toujours propriétaires à la date de l'arrêt du tribunal de 1^{ère} instance.

L'AG acquiesce à ce dispositif à l'unanimité

30. Budget des charges extraordinaires de l'exercice en cours – approbation

Actuellement, il est prévu la mise à jour

- des contrôleurs des accès aux portes des sous-sols et à rue ;
- des cuvettes des ascenseurs (escalier et interrupteur) ;
- la peinture du bloc B.

Il est probable également que les éclairages de sécurité (batteries) des blocs A, B, E et O soient remplacés.

L'AG marque à l'unanimité son accord sur ces travaux et laisse à l'intelligence du Conseil les montants à investir sachant que quasi tout relève de paiements par les fonds de réserve des blocs considérés.

31. Indexation – information

Le syndic informe que suite aux indexations (passage à la dizaine) :

- L'indemnité pour emménagement et de déménagement prévue à l'art.112.4 du ROI passe à 60 € depuis le 1^{er} aout, date de publication du PH1 n°26. Le montant n'avait plus été indexé depuis 2010.
- La redevance pour cession d'un lot passe de 50 € à 60 € par document prévu à l'art.3.94§ 1 et 2 du code civil.

32. Communication des occupants (art.3.89 § 5 6° NCC) - information

Suite à l'affichage permanent de la période statutaire de l'AG ordinaire, aucune communication n'a été reçue.

33. Décharge au syndic - décision

Hormis M. Moreau (80 quoteparts) qui ne peut prendre légalement part au vote en vertu des dispositions de l'art.3.87 §9 du code civil, la décharge lui est attribuée en sa qualité de syndic par 6277 quoteparts et 693 abstentions à savoir Madame Henneghien (lots 321,322 et 421 – 400 qp) et ses mandants Debelle Blondine (lot 302 – 160 QP) et Van Vlaenderen Guy - Van Vlaenderen Colette (lot 312 133 QP) pour la période du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023. Les abstentions des trois propriétaires résultent du fait que le syndic et le Conseil de copropriété avaient été spécialement mandatés depuis quatre ans pour trouver un nouveau syndic. D'après elle, elle aurait communiqué une liste de potentiels syndics. Le syndic rappelle que toutes les propositions sont reprises dans les PV des Conseils de copropriété.

Ce dernier signale qu'il n'accepte pas que trois copropriétaires estiment ne pas pouvoir lui donner pleine et entière décharge pour les actes de gestion posés durant son mandat au profit de tous les copropriétaires pour placer, en priorité, une telle recherche.

34. Syndic – désignation d'un syndic – décision

Suite à la décision de la précédente AG, le mandat du syndic a été reconduit jusqu'à cette AG.

Devant les nombreux dossiers en cours et l'inférieur contentieux chronophage Phase II, il a été impossible de mener à bien la recherche d'un syndic professionnel, le Conseil de copropriété propose de reconduire l'actuel jusqu'à la prochaine AG aux mêmes conditions que l'an dernier (tous les montants seront indexés).

Cette position n'est pas soutenue par Mme Henneghien et ses mandants Debelle Blondine et les consorts Van Vlaenderen. Ils estiment que cela devait être une priorité et que, si nécessaire, le syndic devait s'entourer d'un secrétariat, etc...pour se consacrer prioritairement à cette recherche. C'est la raison de leurs abstentions pour les décharges au syndic et au Conseil de copropriété.

Le syndic sort de séance. En son absence, le secrétariat est assuré par M. Moureau.

La proposition de reconduire le syndic, lequel ne participe pas au vote conformément aux dispositions de l'art. 3.87 §9° du Code civil (80 quote-parts), jusqu'à l'AG prochaine sans possibilité d'y mettre fin au 30 juin 2024 est adoptée par 6277 quote-parts et 693 abstentions à savoir Madame Henneghien (lots 321,322 et 421 – 400 qp) et ses mandants Debelle Blondine (lot 302 – 160 QP) et Van Vlaenderen Guy - Van Vlaenderen Colette (lot 312 - 133 QP).

Le contrat actualisé sera signé par le président du Conseil de copropriété que le Conseil désignera.

Rentrant en séance, la décision est communiquée au syndic.

L'AG décide conformément aux art.3.89 §5 1° et 3.90 §4 du Cc de mandater le syndic-copropriétaire et le Conseil de copropriété pour rechercher un syndic et analyser la proposition contractuelle de chacun. Le mandat du nouveau syndic ne pourra prendre cours qu'après l'AG réglementaire de 2024.

Sur proposition du Conseil de copropriété, l'AG 2024 se prononcera sur la désignation du syndic et sur le contrat écrit reprenant la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations telle que prévue à l'art.3.89 du code civil.

35. Conseil de copropriété (art.38 ROI) - Nomination des membres

En l'absence de nouveaux candidats, les copropriétaires des blocs A, B, C, D, E et O acceptent individuellement et à l'unanimité la proposition du Conseil de copropriété de reconduire pour un an :

Bloc	
A	Yves Beaujean
B	Josiane Stage
C	Anne-Marie Yernaux (des blocs B&E, représentante du bloc)
D	Brolet Luc
E	Michel Moureau
O	Jamar Florence

36. Collège des commissaires aux comptes (art.45 ROI) - nomination

Conformément à l'art.45, il y a lieu de désigner pour un mandat d'un an deux personnes au maximum dont un copropriétaire au moins pour former le Collège.

Devant l'absence de candidat, les mandats de Monsieur Stephenne (non rééligible en 2024) et Mme Parkhomenko Svetlana (non rééligible en 2025) sont reconduits à l'unanimité comme membre du Collège des commissaires aux comptes pour la vérification des comptes 2023-2024.

37. Disposition finale

La séance est close à 21h15.

Conformément à l'art.3.87§10 du code civil, après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à la clôture ou leurs mandataires.

Liste des présents :

n°	Propriétaire	procuration	procur ation et pré se nce	présent	quotepart immeuble	propri étaire
101				0	0	0
102			o	oui	76	1
103			p	oui	115	1

104		p	oui	130	1
105			0	0	0
106			0	0	0
107			0	0	0
111		p	oui	68	1
112		o	oui	80	1
113		p	oui	107	1
114		o	oui	102	1
115		p	oui	84	1
116			0	0	0
117			0	0	0
121			0	0	0
122			0	0	0
123			0	0	0
124		o	oui	102	1
125		p	oui	84	1
126		p	oui	98	1
127			0	0	0
131		o	oui	67	1
132		p	oui	76	1
133		o	oui	132	1
134			0	0	0
135			0	0	0
136			0	0	0
141			0	0	0
142		o	oui	84	1
711		o	oui	13	1
713		o	oui	13	1
714			0	0	0
201		o	oui	59	1
202			0	0	0
203		o	oui	124	1
204			0	0	0
205			0	0	0
206			0	0	0
211			0	0	0
212		o	oui	110	1
213		o	oui	102	1
214		o	oui	107	1
215			0	0	0
216		o	oui	55	1
221		p	oui	77	1
222		o	oui	110	1
223		p	oui	102	1
224			0	0	0
225		p	oui	80	1
226		p	oui	59	1
231		p	oui	72	1
232		o	oui	101	1
233		o	oui	173	1
234		o	oui	75	1
235		o	oui	68	1
241		o	oui	128	1
242		o	oui	90	1
721			0	0	0
722			0	0	0
301		p	oui	137	1
302		p	oui	160	1
311		o	oui	130	1
312		p	oui	133	1
321		o	oui	130	1
322			oui	130	

331			o	oui	151	1
401				0	0	0
402			o	oui	136	1
411			o	oui	140	1
412			o	oui	130	1
421				oui	140	
422			o	oui	130	1
431			o	oui	151	1
501				0	0	0
502				oui	151	
511			p	oui	133	1
512			o	oui	140	1
521			p	oui	146	1
522			p	oui	140	1
531				0	0	0
751				0	0	0
752				oui	13	
601			p	oui	62	1
602			o	oui	104	1
603			o	oui	111	1
604			o	oui	124	1
605			p	oui	109	1
606				0	0	0
607			p	oui	58	1
611				0	0	0
612			o	oui	71	1
613				0	0	0
614			o	oui	100	1
615				0	0	0
616			p	oui	105	1
617			o	oui	84	1
621			p	oui	71	1
622			p	oui	75	1
623			o	oui	99	1
624			p	oui	94	1
625			p	oui	139	1
626				0	0	0
631				0	0	0
				0	0	0
					7050	65

doublets 4

100 65
1000
0 7050

procu	
ration	
s	27
prés	
ents	38

quorum
atteint
quorum
atteint

Se sont excusés l'Indivision Expermedic SRL - Coulon-Blanchy et l'Indivision Boursois-Longfils.

Président

Secrétaire-syndic-propriétaire

Les autres propriétaires/mandataires