

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 extraordinaire du 17 mars 2025 tenue à Namur (Jambes), Le Clos de Velaine, Rue Victor Nonet 4, à 5100 Namur (Jambes)

Procès-verbal

La séance est ouverte par le président de la dernière séance (art.15 ROI), M _____ à 18h00.

Le contrôle des présences réalisé par le bureau désigné lors de l'AG du 8 octobre 2024 (art.15 ROI) donne un total de ~~63~~ 63 propriétaires présents ou représentés sur 100 représentant une quotité de ~~69,5~~ 69,5 sur 10000.

La moitié des copropriétaires (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.

Par application de l'art.3.87 du code civil, le lot 624 est privé du droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale jusqu'à la désignation formelle d'un mandataire. Cette situation sera sans influence tant dans les quorums que dans les votes.

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

Par les art.15.2 et 3 du ROI, le président et les assesseurs sont ceux désignés lors de l'AG réglementaire d'octobre 2024.

Il passe à l'ordre du jour tel qu'il figure à la convocation publiée dans le PH1 n°43.

1. Démission du syndic Viruoseimmo SRL – information – prise d'acte

Par courriel du 11 mars 2025 et explications données lors de la réunion conjointe des Conseil de copropriété et Collège des commissaires aux comptes tenue le 13 mars 2025, le syndic Virtuoseimmo a présenté sa démission.

L'AG en prend acte sans remarque.

2. Nomination d'un syndic temporaire à partir du 18 mars 2025 – contrat écrit – Décision

Devant la situation, les deux organes de notre copropriété a demandé au copropriétaire, M. _____, d'assumer l'intérim avant désignation d'un successeur. Celui-ci accepté la mission. Il a reçu en séance des deux organes, le dossier du syndic. Ils proposent à l'AGE de faire de même.

Sa mission peut prendre fin au 30 juin 2025 pour autant qu'il assume la clôture de l'exercice comptable.

Dans ces conditions, à l'unanimité, l'AGE le désigne comme syndic dès l'issue de cette séance. L'AGE prend acte que le contrat écrit sera validé par les deux organes et sera conforme à ce qui était connu lorsque celui-ci officiait comme syndic.

3. Recherche d'un syndic – délégation au Conseil de copropriété – Décision

A l'unanimité, l'AGE mandate le Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil pour rechercher, conclure un contrat écrit et désigner un syndic qui pourrait reprendre la situation au 1^{er} juillet 2025 avec une ratification par l'AG réglementaire d'octobre.

4. Plan cadastraux – nouvelle identification de nos parcelles – information – modification ROI – décision

Par courriel du 11/3/2025, le SPF Finances nous a informé

1. Qu'il ne pouvait pas faire correspondre les parcelles 176A et 177E (nouvelle) telles qu'elles se présentent de manière réelle sur le terrain avec le plan figurant à la documentation de leurs services. Il faut un plan de bornage avec la Phase II. La question qui se pose est : existe-t-il ?
2. Qu'il ne pouvait pas faire correspondre les adresses postales aux lieux parce qu'il faut que cela émane de la Ville de Namur. [NB : Cela pose des problèmes pour les services de secours] Ce sera fait.
3. Qu'il fusionnait bien les trois parcelles 620C et 620D avec la parcelle 177D de notre ACP en une seule sous un nouveau numéro cadastral 177E.

Tous les copropriétaires verront apparaître dans les jours qui viennent dans myfin la modification. L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est actuellement en train d'appliquer ce nouveau numéro aux 232 partitions de cette parcelle 177E. Ce point régularise ainsi définitivement le contenu de la page 50 de l'acte base initial au point « modification des plans ».

L'AGE en prend acte et à l'unanimité modifie le 2^{ème} item de l'art.1 du ROI comme suit :

La Résidence : l'ensemble du groupe des six immeubles bâtis et la partie non bâtie composée de la zone piétonne avec espace vert et plan d'eau situés sur ou sous la parcelle cadastrée sous le nouvel identifiant parcellaire numéros A 177 E P0000 pour 60a95ca.

5. Conseil de copropriété et Collège des commissaires aux comptes – mandat vacant – décision

M. Moreau ne pouvant plus être membre des deux organes, les mandats sont repris au sein du Conseil de copropriété par ~~Benjamin~~ à l'unanimité des membres du bloc A et au Collège des commissaires aux comptes par ~~Severin~~ à l'unanimité qui se sont portés candidats en séance.

6. Contentieux Phase II – exposé de la situation

a) Jugement du 9/9/2024

Depuis le 14 janvier 2025, par absence de pourvoi en cassation, le jugement du 9/9/2024 est coulé en force de chose jugée.

Ainsi

1. Les comptes entre les deux copropriétés sont totalement soldés au 30/6/2021. Mieux, les clés de répartition des différentes particularités sont définitives. Elles n'ont d'ailleurs pas été contestées par la Phase II devant les tribunaux.
2. L'accès au parking aérien est définitivement accordé à la Phase I ;
3. La sortie des immondices par la Phase I sans indemnité est garantie à la Phase II ;
4. Il est confirmé que nous ne disposons plus d'aucune pièce appartenant à la Phase II ;
5. La relation entre la Phase II et notre ACP dans le cadre de l'action commune contre Thomas et Piron est définitivement clôturée. La Phase II a payé sa quote-part.

b) Exercices après 1^{er} juillet 2021

Par lettre adressée à notre avocat, leur nouvel avocat n'ayant pas eu de confirmation de son mandat à laisser libre le notre comme bon lui semblait. Dès lors, ordre a été donné dès vendredi, par notre avocat auprès de l'huissier de justice Modero pour citer nos voisins devant le juge de Paix du second canton de Namur.

Le montant des charges à récupérer pour la période du 1/7/2021 au 31/10/2024 est de 18.936,52 €.

En outre, refusant de payer les frais de signification de 520,09 € du jugement du 9/9/2023, ceux-ci seront réclamés par huissier de justice.

On rappellera que les copropriétaires de la Phase II ont écrit officiellement à la Phase I

- par son syndic Label 5 Immobilière dans le courant du 1^{er} semestre 2021 qu'elle n'adresserait plus aucune facture à la Phase I.
- par leur avocat Dela Faille en début juillet 2023 qu'elle ne voulait plus rien recevoir de notre ACP.

Ces documents sont versés au dossier de pièces déposées avec toutes les factures devant le Juge de Paix.

c) Dialogue

La Phase II refuse toujours le moindre contact avec notre ACP. Toutes les tentatives se sont révélées vaines.

Dès lors, il est impossible d'établir une convention scellant le jugement et réglant toutes les particularités.

L'AGE déplore cet état de fait et prend acte de la situation.

7. Disposition finale

La séance est close à 19h30.

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	procurat ion et présen ce	présent	quotepart immeuble	propri étaire
			0	0	0
101		c	Oui	76	1
102					
103		p	oui	115	1
104			0	0	0
105		c	0	107	1
106			0	0	0
107			0	0	0
111		c	oui	80	1
112		c	Oui	107	1
113		c	Oui	102	1
114		p	oui	84	1
115			0	0	0
116			0	0	0
117			0	0	0
121		p	oui	80	1
122			0	0	0
123		c	Oui	102	1
124		p	oui	84	1
125		c	Oui	98	1
126			0	0	0
127		c	Oui	67	1
131		p	Oui	76	1
132		c	Oui	102	1
133		p	oui	88	1
134		p	oui	117	1
135			0	0	0
136			0	0	0
141		p	oui	84	1
142		p	oui	13	1
711		c	oui	13	1
713					

714				0	0	0
201				0	0	0
202				oui	93	1
203				0	0	0
204				oui	124	1
205				0	0	0
206				0	0	0
211				0	0	0
212			p	oui	77	1
213			o	oui	110	1
214			o	oui	102	1
215			p	oui	107	1
216			o	oui	80	1
221				0	0	0
222				0	0	0
223			o	oui	110	1
224			p	oui	102	1
225			o	oui	0	0
226			o	oui	80	1
231			p	oui	59	1
232				oui	72	1
233			o	oui	101	1
234			o	oui	173	1
235			o	oui	75	1
241			o	oui	88	1
242			p	oui	128	1
721			o	oui	90	1
722				0	0	0
301				0	0	0
302			p	oui	137	1
311			p	oui	160	1
312				0	0	0
321			o	oui	133	1
322			o	oui	130	1
331				oui	130	
401			o	oui	152	1
402			p	oui	168	1
411			o	oui	136	1
412				0	0	0
421			o	oui	130	1
422				oui	140	
431			o	oui	130	1
501			o	oui	151	1
502			o	oui	154	1
511			o	oui	151	1
512			o	oui	133	1
521			o	oui	140	1
522			p	oui	146	1
531				0	0	0
751			o	oui	167	1
752				0	0	0
601			o	oui	13	
602			p	oui	62	1
603			p	oui	104	1
604			o	oui	181	1
605			o	oui	104	1
606				0	0	0
607				0	0	0
611			p	oui	58	1
612				0	0	0
			o	oui	71	1

613			0	0	0
614			0	0	0
615			0	0	0
616			0	0	0
617			0	0	0
621			0	0	0
622			0	0	0
623			0	0	0
624			0	0	0
625			0	0	0
626			0	0	0
631			0	0	0
761			0	0	0

63/ 100
6955/ 10000

procurations	23
présents	40

doublets
quorum
atteint
quorum
atteint

Président

Secrétaire-syndic-propriétaire

Les autres propriétaires/mandataires

