

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 7 octobre 2025 tenue à Namur (Jambes), Le Chalet Jambois

Procès-verbal

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

Le contrôle des présences réalisé par le bureau désigné lors de l'AG du 8 octobre 2024 (art.15 ROI) donne un total de 66 propriétaires présents ou représentés sur 100 représentants une quotité de 7012 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.

La procuration déposée le 2/10/2025 par _____ est refusée par le bureau de l'assemblée générale en application de l'art.3.87 du code civil. Ce lot 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.

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 : _____ ainsi que _____

Il salue également l'arrivée dans la copropriété de Mesdames et Messieurs _____

Il passe à l'ordre du jour tel qu'il figure à la convocation publiée dans le PH1 n°48.

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

Devant le fait qu'aucun copropriétaire ne se soit proposé, sur proposition du Conseil de copropriété, Monsieur Beaujean propose _____ en sa qualité de propriétaire comme président

Il est accepté à l'unanimité.

Et assume la présidence de la présente séance.

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

En vertu de l'art.15.3 du ROI, au moins deux assesseurs doivent être désignés.

Sur proposition du Conseil de copropriété, les membres dudit Conseil présents à l'ouverture de la séance à savoir Mesdames _____

_____ sont proposés et désignées à l'unanimité comme assesseurs. Avec le président, ils et elles constituent le bureau de la présente AG (art.15.4 du ROI) et des AGE qui pourraient se tenir durant l'exercice en cours.

Le Conseil de copropriété propose _____ comme secrétaire. Elle est acceptée à l'unanimité.

3. Rapport annuel du Conseil de copropriété (art.3.90 § 4 CC & art.43 ROI)

Le Conseil signale que toutes les informations importantes ont été publiées régulièrement dans les PH1 allant du n°39 au 48. Ce dernier reprend le rapport circonstancié annuel du Conseil de copropriété.

Le Conseil s'est encore réuni ce 17 septembre pour préparer l'AG de ce jour mais également prendre connaissance des rapports RGIE, découvrir un gros souci rencontré au sein du bloc A, prendre position à la suite de vols, et d'un courriel du 16 septembre du syndic Immo-Topaze SRL de la Phase II. Tous ces points sont à l'ordre du jour et ne nécessitaient aucun ajout à l'ordre du jour.

Depuis cette date, il signale que les membres ont été informés des situations dont il sera fait part durant la présente assemblée.

Il rappelle que la moyenne d'âge au sein du Conseil est ce qu'elle est et demande instamment à penser à une relève.

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

4. Décharge au Conseil de copropriété - Décision

La décharge est donnée à l'unanimité au Conseil pour tous les actes posés entre l'AG du 8/10/2024 et celle-ci.

5. Dossier Thomas et Piron -Etat du dossier – information

A la suite du jugement du 13 mai 2025, la première réunion avec l'expert judiciaire désigné Madame \ s'est tenue le 18 aout 2025. Chacune des parties a pu faire part de sa perception du dossier.

L'expert a pu constater la situation dans des communs et sur les murs communs « privatifs » de quelques lieux « tests ».

Le syndic a pu prendre connaissance du rapport le 19 septembre. Il a été annexé au PH1 n°49. Celui-ci constitue un résumé des positions des parties mais également d'une première constatation de visu de la situation.

Comme signalé dans le PH1 n°48, la prochaine visite, réputée technique, est prévue le 8 octobre dès 8h. Notre expert M. \ sera présent.

Par courriel du 30/9/2025, l'experte s'est plainte de ne pas avoir reçu les documents sur les plans à savoir Architecture, gros-œuvre et stabilité, des différents bâtiments à tous les étages, le rapport de l'Ingénieur Schumer évoqué en cours de réunion (inconnu de notre ACP) et le rapport de sol SONDEX évoqué dans le rapport de l'Expert Guiot.

Elle demande à notre ACP de lui transmettre la liste des constats à réaliser le 8 octobre. Les copropriétaires retenus par notre expert, Monsieur \ du Conseil de copropriété, chargé du dossier et le syndic pour la réunion technique ont été prévenus le 3 octobre.

A question de M. \ concernant la méthodologie suivie pour fixer les appartements retenus, le président signale que cela s'est fait à l'initiative de notre expert en fonction de la demande de l'experte. Le but est de déterminer les causes des désordres.

Dispositif

L'AG renouvelle à l'unanimité le mandat du Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du Code civil pour suivre le dossier avec le concours du syndic - propriétaire.

M. Moureau, membre du Conseil de copropriété, est vivement remercié pour le suivi du dossier.

6. ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II) – Jugement en degré d'appel du 9/9/2024 - information

Hormis de possibles frais d'huissier pour la signification, ce dossier est totalement clos par le paiement le 30 juin 2025 de celle-ci (dernier dépens dû) par la Phase II. Comme signalé lors de l'AGE du 17 mars 2025, le jugement est définitif.

Nonobstant ce jugement définitif, par un courriel du 27/7/2025, notre prestataire a confirmé que la Phase II n'avait jamais honoré le montant réclamé de 2034,29 € relatif à ses prestations sur le domaine de la Phase II du second semestre 2020.

Sur ce montant, notre ACP a déduit sa participation de 1299,50 € (63,88%) de notre réclamation pour l'exercice 2020-2021 concernée par le jugement rendu le 9/9/2024.

En conséquence, notre participation a été réclamée par lettre recommandée du 5/8/2025 et un rappel a été fait le 15/9/2025. Le syndic de la Phase II, par une pure invention, a signalé le 16/9 que notre ACP avait été informée de la « situation », sans aucune précision. Il se refuse à apporter la preuve du paiement.

A défaut de régularisation du dossier par la Phase II avec le prestataire historique, ce montant sera réclamé par une demande reconventionnelle dans le cadre de la nouvelle procédure (pt.8).

L'AG en prend acte.

7. ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II) – Convention – décision

En mars 2025, notre ACP a transmis à la Phase II un projet exhaustif, entièrement motivé, permettant de régler tous les problèmes existants. A aucun moment, la Phase II n'a souhaité une concertation sur ce point. Elle a toujours refusé.

Dans ce projet sont tout naturellement repris les charges de la servitude, la révision des couts de l'électricité, la protection incendie, la manière de gérer ces matières et la manière de prendre les décisions en commun. Ne disposant d'aucun titre de propriété ou d'usage sur le sous-sol de la Phase II, il reprend le fait qu'aucune charge ne peut être réclamée à notre ACP. Ce fait est confirmé en gras à la page 10 de l'acte de base de la Phase II, modificatif du nôtre qui énonce « *Par ailleurs, le sous-sol entre la Phase II, objet des présentes étant commun avec le sous-sol de la Phase I laquelle ... (on omet), ces deux phases Phase faisant partie du même complexe immobilier des quotités générales ont été déterminée pour assurer la gestion du complexe.....Elles sont reprises ci-dessous en italique et complète les quotités reprises en italique à l'acte de base de la Phase I ...* ».

Malgré que le projet ait été transmis à tous leurs copropriétaires de la Phase II par leur syndic pour 2024-2025 et qu'une actualisation pour 2025-2026 leur a été soumise, la Phase II n'a toujours pas fait connaître la moindre de ses intentions ni donner les informations manquantes propres de la Phase II et inconnues de notre ACP. La seule réponse reçue de leur syndic le 16 septembre est qu'« *en principe, leur assemblée générale décidera d'une position officielle et, le cas échéant une réponse formelle, accompagnée éventuellement d'un contre-projet ou d'observations à la suite de l'assemblée générale* ». Dans ces conditions, le Conseil de copropriété demande le renouvellement de son mandat.

En ayant pris connaissance de l'ordre du jour de l'AG de la Phase II du 14/10/2025 (pt 20 « Mise en place d'un groupe de travail »), on constate que rien n'est prévu de ce qui précède que « *la désignation de personnes mandatées pour étudier les modalités pratiques de collaboration avec la Phase I.* ». On se fera un plaisir d'inviter la délégation directement.

Dispositif

L'AG renouvelle à l'unanimité le mandat donné au Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du Code civil pour établir et adopter avec la Phase II une Convention qui, tout en tenant compte du jugement intervenu le 9/9/2024 et coulé en force de chose jugée, réglera tous les détails de la relation. Elle mandate d'ores et déjà le syndic pour signature dans le cas où le Conseil de copropriété marque son accord sur l'ensemble du texte ou partie du texte qui seraient d'ores et déjà accepté par l'organe de la Phase II désigné à cet effet.

L'AG marque son accord pour qu'elle puisse être d'application dès le 1^{er} juillet 2025.

Le cas échéant, la Convention arrêtée sera communiquée à tous. Chacun pourra faire ses remarques éventuelles avant ratification lors de l'AG 2026, enregistrement et intégration de son existence dans l'acte de base modificatif (voir point 13).

8. ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II) – Réclamation des charges « communes » pour les exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024 – information - décision

La Phase II a été citée le 24/03/2025 devant le Juge de Paix du second canton de Namur pour la récupération de leur quote part dans les charges communes pour les exercices 2021-2022 (5030,89 €), 2022-2023 (6494,58 €) et 2023-2024 (5940,73 €) au total 17.466,20 €. Préalablement une mise en demeure a eu lieu 21/11/2024 par notre avocat. Elle est restée sans réponse.

Pour une raison que l'on ne s'explique pas, une avance de 2402,57 € sur les 17.466,20 € réclamés a été réalisée le 30 juin 2025.

Pour rappel, la Phase II par l'intermédiaire de son syndic Label 5 Immobilière SRL a informé notre ACP qu'elle assumait elle-même, depuis janvier 2021, l'ensemble de ses charges sans aucune réclamation à la Phase I. Ce syndic et le suivant, Immo-Topaze SRL, ont d'ailleurs refusé d'adresser la moindre pièce comptable (depuis le 1/1/2021). Par son avocat, la Phase II a signalé, en outre, le 7 juillet 2023 qu'« elle ne voulait plus entretenir de quelconques relations avec notre ACP, ni intervenir d'une manière ou d'une autre dans la gestion de notre ACP, ni supporter ses charges. ».

Après le jugement définitif du 9/9/2024, changeant de stratégie, dans ses conclusions, la Phase II demande l'irrecevabilité de notre demande et l'intégration de notre ACP dans une ACP chapeau avec la Phase II, a fortiori la désignation d'un syndic judiciaire.

Et par leurs récentes secondes conclusions du 30/9/2025, la Phase II réclame pour la première fois à la Phase I un montant de 15063,63 € pour la période du 1/7/2021 au 30/6/2024. Ce montant a été porté à notre connaissance par une synthèse le 7/11/2024. Le montant de 15063,63 € a été contesté par notre ACP dès le 21/11/2024 par une mise en demeure de notre avocat. Il leur signalait que cela était contraire aux décisions de la Phase II, qu'aucune pièce justificative n'était jointe, que les exercices étaient clos, que les prestataires nous étaient totalement inconnus ou encore portait sur des lieux inaccessibles à la Phase I. La Phase II estime que nos montants sont erronés...

Par nos premières conclusions, notre ACP démontre que la demande d'irrecevabilité est loufoque, tout comme l'intégration dans une ACP chapeau ; **aucun copropriétaire n'a de droit immobilier dans l'autre ACP** sauf, le cas échéant, s'ils y ont acquis des droits d'une manière séparée.

Le syndic rappelle la situation juridique existant le jour de la création de la Phase II.

Le jour de la création de la Phase II le 29/5/2008, la situation était la suivante :

- la parcelle 176A (=Phase II) était la propriété conjointe de Espaces Promotion SA et de Thomas et Piron SA ;
- Les parcelles 177 et 178ptie (Phase I – rassemblée après l'acte d'échanges du 6 octobre 2022 sous le numéro parcellaire 177 E) était dans les mains de
 - pour les quote parts qui restaient encore à l'époque dans leurs mains dans la parcelle 178ptie ;
 - pour les quote parts qui restaient encore à l'époque dans leurs mains dans la parcelle 177 ;
 - qui avaient acheté une quote part dans le terrain des deux parcelles et de la construction depuis la première vente du 20/6/2007.
 - Thomas et Piron SA pour la quote part qui lui restait dans les constructions ;

Par ses conclusions du 30/9/2025, la Phase II ne répond à rien des arguments développés par notre ACP mais persiste et signe sur ses prétentions.

Elle continue de prétendre malgré les deux jugements qu'il existe des éléments **immobiliers** communs qu'elle omet d'énumérer pour justifier qu'il faut une ACP chapeau. Elle pense également qu'à la suite de son paiement du 30 juin 2025, notre ACP lui doit maintenant 1959,80 € (après correction du montant de 2867,12 €). Par une

demande reconventionnelle, elle invite le juge à nous condamner au paiement de ce montant augmenté des intérêts judiciaires.

Pour information :

- Nos conclusions de synthèse doivent être déposée pour le 31/10/2025
- Leurs conclusions de synthèse doivent être déposée pour le 30/11/2025
- L'affaire est quant à elle fixée pour être plaidée à l'audience du 16 décembre prochain (nouveau Palais de Justice).

Cette présentation ne suscite aucune remarque de l'assemblée.

Dispositif

L'AG renouvelle à l'unanimité le mandat du Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du Code civil pour suivre le dossier avec le concours du syndic – propriétaire et prendre les décisions qui s'imposent.

9. Complexe immobilier - exercice 2024-2025 - Inventaire Réclamation des charges « communes » à la Phase II - information (art.12 ROI) - décision.

A la suite du jugement du 9/9/2024, la Phase II réclame depuis mars 2025 notre participation dans les frais communs.

Pour le défunt exercice, notre ACP lui réclame 7129,82 €. Les montants réclamés ont été communiqués de manière justifiée « au jour le jour » à la Phase II.

Le montant, supérieur à ceux des exercices repris au point 8, se justifie par les travaux de remise à niveau de l'électricité du communs « Complexe » et du nettoyage de la servitude (sous-sol) laissés à l'abandon par notre ACP tant que le jugement n'était pas définitif.

Malgré l'absence de Convention pour 2024-2025 (décision de notre assemblée générale du 8/10/2024 pt.7), notre syndic, conciliant, a accepté de prendre en compte notre quotepart dans leur frais à partir du 1/7/2024 (au lieu du 15/1/2025 date à laquelle le jugement du 9/9/2024 est devenu définitif).

Suivant les documents fournis par la Phase II en mars et en juin, seul le montant de 1988,76 € peut être réclamé à notre ACP. Malgré moult rappels, la Phase II ne nous a pas fourni la facture pour l'entretien de ses extérieurs pour le second semestre 2024.

A ce jour, la Phase II n'a émis aucune remarque sur le décompte **consolidé** qui lui a été envoyé par une double lettre recommandée le 5/8/2025. Un acompte, non justifié, de 2319,21 € a été versé par la Phase II le 1/7/2025. Tenant compte de celui-ci et de la compensation à faire, par la double lettre recommandée, notre ACP demande le paiement du solde dû de 2821,85 €.

A la suite de ce paiement volontaire, en accord avec notre avocat, on a demandé au juge de réserver à statuer sur notre demande couvrant la période du 1/7/2024 au 30/10/2024. Par les conclusions du 30/9/2025, la Phase II s'est joint à cette demande.

Par courriel du 16/9/2025, le syndic de la Phase II « conteste » (sic) sans donner d'autre information que « *toute reconnaissance de dette ou d'engagement doit être expresse et écrite* ». Il signale que « *devant l'absence d'un accord amiable (...) sur base de données exactes, vérifiables et consensuelles l'AG de la Phase II se prononcera.* ». Il signale, en outre, à notre grande surprise, qu'il n'y a « *aucun état de compte consolidé entre les deux phases qui vient étayer ce solde* ». La première facture réclamant une quotepart a été adressée en juillet 2024... il y a donc quatorze mois ! Le compte consolidé est celui, explicite et identique, repris au PH1 n°48.

Ce dernier ne suscite aucune remarque de l'assemblée.

Dispositif

L'AG mandate à l'unanimité le syndic pour qu'en l'absence **au 18 octobre (soit après l'AG de la Phase II qui se tiendra le 14/10/2025)** des deux paiements repris ci-dessous, il demande à notre avocat de faire ajouter dans le cadre de la procédure en cours deux demandes reconventionnelles pour la récupération

- du solde dû pour l'exercice 2024-2025 de 2821,85 € ;
- en l'absence de la libération de la dette de 2034,29 € à Patrice Albassier, la récupération de notre quote-part de 1299,50 € déduite de notre réclamation 2020-2021 (voir point 6 ci-dessus).

Le suivi du dossier rentre ainsi dans la décision prise au point 8.

10. Servitude liée au lot C.P.1 – Ratification

Conformément à la décision de l'AG 8/10/2024 pt.9, toutes les parties ont signé le 30/5/2025 la convention suivante :

Entre

D'une part

1. *L'Association des copropriétaires Résidence Au fil de l'eau (Phase I) (RPM 0890.156.231) dont le siège est situé Rue Charles Lamquet 151, 5100 Namur (Jambes) en sa qualité de fonds servant pour la partie commune de la résidence éponyme, représenté par son syndic Pierre Moreau (NN 530738759), domicilié Rue de la Genette 76, 5570 Beauraing*
 2. *Des copropriétaires*
 - *propriétaire du garage*
 - *(Jambes), propriétaire de l'emplacement de parking H.P.06 ;*
 - *de l'emplacement de parking H.P.06 ;* , *propriétaire*
 - *propriétaire de l'emplacement de parking H.P.06 ;*
 - *, propriétaire de l'emplacement de parking H.P.07*
- fonds servant sur des parties privatives au sens de l'art.8 du règlement de copropriété*

Et d'autre part

-
-

propriétaires de la cave B.C.1 et de l'emplacement de parking B.P.01, ci-après dénommé le bénéficiaire.

Il est convenu conformément à la décision de l'AG du 8/10/2024 pt.9 d'établir la présente convention comme suit

Objet de la convention

L'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase I) et, concernés par les revêtements et enduits des murs communs réputés privatifs par l'art.6.8 de l'acte de base,

- *la propriétaire* du garage fermé formé par les emplacements de parking regroupés B.P.22-B.P.23 ;
- *les deux copropriétaires à savoir le démembrement, , propriétaire de l'emplacement de parking H.P.06, et Monsieur l. propriétaire de l'emplacement de parking H.P.07*

reconnaissent comme servitude pour l'usage privé au profit de de la cave B.C.1 et de l'emplacement de parking B.P.01 y liée l'équipement posé à une date inconnue dans les parties communes de l'Association des copropriétaires, dans le garage et les murs pour desservir ladite cave en énergie électrique en provenance de l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II) (BCE 0807.642.388).

Les propriétaires concernés signalent qu'au sein de cette copropriété, l'énergie est prise au compteur lié à l'appartement G101 dont ils sont propriétaires.

Le présent acte a pour but de régulariser une situation de facto probablement créée par le promoteur Thomas & Piron sans l'accord de l'assemblée générale de l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase I) déjà créée à l'époque de la pose des câbles.



La convention porte sur le passage des câbles électriques qui, tout d'abord, quittent l'emplacement de parking B.P.01 sur le mur commun à gauche de celui-ci, avant de joindre le chemin de câbles traversant la zone de manœuvre sous bloc B. De là, ils suivent un chemin de câbles commun situé sur le mur commun en face, jusqu'à un endroit où quittant le chemin de câbles, ils pénètrent dans le garage fermé B.P.22-B.P.23 par un trou foré. Ils en ressortent fixés, sans chemin de câbles, sur les murs considérés comme parties privatives (art.6.8 du RCP) au-dessus de l'emplacement de parking H.P.6 et suit celui-ci de même manière sur deux murs jouxtant l'emplacement de parking H.P.7 pour en sortir à travers le mur commun mais non mitoyen avec la Phase II pour entrer dans cette dernière copropriété.



Conditions de la convention

Par cette convention, l'ACP confirme que la cave B.C.1 et l'emplacement de parking B.P.01 sont dispensés de l'obligation prévue à l'art.27.8b) du règlement de copropriété. Ce qui y sera spécifiquement repris.

Le bénéficiaire ne peut en tout temps s'opposer à des travaux réputés communs qui nécessiteraient d'intervenir sur l'installation que celui-ci a installé ou fait faire installer sans titre ni droit. Ce dernier subira tous les désagréments desdits potentiels travaux sans aucune possibilité de réclamer quoi que ce soit à l'Association de copropriétaires ou aux copropriétaires concernés.

Il pourrait en aller ainsi si la pose d'un chemin de câbles était rendue obligatoire conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 11 janvier 2023 afin d'offrir aux copropriétaires du garage B.P.22-B.P.23, de l'emplacement de parking H.P.6 ou H.P.7, la possibilité de placement d'une borne électrique.

Fin de la convention

Cette convention ne sera plus de mise en cas de cession du droit de propriété entre vifs ou pour cause de mort non simultanée des biens immobiliers détenus au sein des deux ACP à savoir la Résidence Au Fil de l'Eau (Phase I) et l'éponyme Phase II par le copropriétaire du moment. L'existence de la présente convention sera signalée dans tout acte de cession et dans le document 3.94 §3 du code civil à transmettre par le notaire instrumentant à cette occasion.

Tant que l'installation reste d'actualité, le bénéficiaire du moment s'engage à intervenir pour ¼ des frais dans le placement d'un chemin de câbles sur les murs des deux emplacements de parking et du garage si le Gouvernement oblige l'installation de celui-ci. Ce chemin de câbles restera la propriété des copropriétaires formant l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase I).

Dans le cas où l'utilisation de nos biens n'est plus nécessaire, le bénéficiaire démantèlera son installation dans les six mois de la fin de l'utilisation. Les murs des emplacements des parking et du garage seront remis dans leur pristin état.

Indemnisation

En contrepartie de l'établissement de cette convention, le bénéficiaire s'engage à indemniser le ou les propriétaires du fonds servant pour tout dommage causé par ses câbles.

La charge financière pour une réfection des murs communs ou privés en ce qui concerne le garage B.P.22 & B.P.23 et les emplacements H.P.6 et H.P.7 est supportée par le bénéficiaire. Il en va de même de tous travaux qui seraient liés à l'installation et qui auraient lieu sur les murs communs ou réputés privés à la demande du bénéficiaire. Ces derniers doivent au préalable être communiqués à et avoir reçu l'autorisation du syndic.

L'usage est gratuit.

Enregistrement

L'enregistrement sera effectué par les soins du syndic de l'Association des copropriétaires. Le cout de l'enregistrement sera à charge du bénéficiaire comme une charge particulière individualisée.

Divers

Le syndic signale qu'il se porte fort de faire valider cet acte par la prochaine AG avant son enregistrement.

Tous prennent acte que cette convention sera annexée à l'acte de base modificatif à intervenir.

Fait à Namur (Jambes), le 30/5/2025 en six exemplaires, un pour chaque lot concerné et un pour le SPF Finances Bureau de sécurité juridique

Dispositif

La ratification de celle-ci est accordée à l'unanimité. Elle sera enregistrée et reprise en annexe de notre acte de base modificatif (voir point 13).

Cette ratification modifie la particularité reprise à l'art.27.8b) du règlement de copropriété comme suit :

Particularité :

La cave B.C.1, liée à l'emplacement de parking B.P. 01, est dispensé de cette obligation à la suite et durant l'existence de la Convention ratifiée par l'AG du 7/10/2025.

L'AG en prend acte sans remarque.

11. Servitude « Proximus SA » au bénéfice de ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II) – Régularisation – information

Pour rappel, Belgacom SA, à l'époque, a posé des câbles sans titre ni droit dans des chemins de câbles et, de manière anarchique, sur des murs communs et privatifs. Pour régulariser cette situation, Proximus SA a reçu une lettre recommandée avec accusé de réception le 2/6/2025 avec un projet de convention. Malgré rappel, on reste sans nouvelle.

Dispositif

Etant conscient qu'il s'agit d'une régularisation, l'AG remandate à l'unanimité le Conseil de copropriété sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil, pour établir, le cas échéant, une convention pour régler l'usage de cette servitude avec l'accord formel des copropriétaires des lots concernés (identiques à ceux du point 10) et accepte que le texte qui sera adopté par Proximus SA, le Conseil de copropriété et les trois copropriétaires concernés soit enregistré et repris en annexe de l'acte de base modificatif. En cas d'accord de toutes les parties, le syndic est habilité à signer la convention.

12. Garages B.P.22-B.P.23 & H.P.5-H.C.7 – acte de base - modifications de quoteparts – information - décision

Profitant d'un acte juridique concernant les lots B.P.22-B.P.23, la réunification des deux lots en un garage fermé reconnu par notre AG le 5/10/2020 (point 20) sera introduite dans l'acte de base modificatif.

Il est très possible qu'un nouvel identifiant parcellaire soit attribué. Dans ce cas, la modification sera apportée dans la quote part des parties communes afférente à la partie privative en additionnant ceux des deux lots initiaux. Dès lors, cela ne nécessite pas le rapport prévu à l'art.3.85 §1^{er} alinéa 2 du code civil.

Dispositif

Conformément aux dispositions de l'art.3.88 §3, en l'absence d'objection, l'assemblée acquiesce à l'unanimité au remplacement de la quote part actuelle des deux emplacements réunis et fermés par leur somme. Elle sera reprise pour le garage dans l'acte.

De même, elle acquiesce à l'unanimité à une même modification des quoteparts actuelles par leur somme pour l'emplacement de parking H.P.5 avec sa cave H.C.7 réunis formant un garage fermé (AG 11/10/2022).

Dispositif

Il mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil et le syndic-proprétaire pour analyser la possibilité de régulariser cette (ces) situation(s) de manière juridique dans l'acte de base modificatif (Voir point 13) voire avec le SPF Finances.

13. Acte de base – information - décision

Les décisions du jugement en degré d'appel du 9/9/2024, coulé en force de chose jugée, sur l'usage du parking aérien, de la répartition des charges de la servitude en sous-sol et de l'usage de la servitude (ea passage des immondices) devront être intégrés à l'acte de base. La libre circulation des occupants de la Phase II dans les zones minérale, végétale et aquatique sera également reprise.

Devront y être introduites également la servitude reprise au point 10, le cas échéant celle reprise au point 11, les deux décisions prises au point 12 ci-dessus et l'existence de la Convention avec la Phase II si celle-ci se conclut en cours d'exercice.

Dispositif

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 d'autres éléments adoptés lors de précédentes AGs.

Lors de son Conseil de copropriété du 17/9/2025, celui-ci souhaite que la réalisation de l'acte modificatif et l'authentification du règlement de copropriété soient attribuées à la SRL « Florence Moreau, notaire ». Détenant à titre personnel un titre de propriété dans la résidence, elle est bien informée de la situation.

Dispositif

La proposition est acceptée à l'unanimité et remplace la décision de la précédente assemblée générale.

14. Décisions du syndic et/ou du Conseil de copropriété - Ratifications

a) Achat d'une épandeuse

L'AG ratifie à l'unanimité la proposition du Conseil de copropriété de porter le cout de l'achat d'une épandeuse de 69,99 € au fonds de réserve général. L'ancienne a été conduite au récyparc. La participation de la Phase II a été demandée.

b) Bloc D – dévidoir-hydrant H1

Le dévidoir-hydrant et pièces connexes ont dû être remplacés par Ansul en urgence sur pied de l'art.62 du ROI pour un cout de 1638,39 €.

Les copropriétaires du bloc D ratifient à l'unanimité la décision du Conseil de copropriété de faire financer ces travaux par le fonds de réserve du bloc D sans amortissement.

c) Bloc B – panne de chauffage – défaillance et fuites à deux vannes

Deux vannes ont dû être remplacées en extrême urgence en faisant application de l'art.62 du ROI. Elles ont été remplacées par Doneux-Huy pour un cout de 2764,47 €.

Les copropriétaires du bloc B ratifient à l'unanimité la décision du Conseil de copropriété de faire financer ces travaux par le fonds de réserve du bloc B sans amortissement considérant que le montant couvre deux interventions.

d) Bloc C et bloc O – remplacement des spots d'ascenseur

Le remplacement par Kone des spots LED pour l'éclairage cabine qui ont perdu de leur luminosité au bloc O et au bloc C a été rendu nécessaire. Le cout est de 681,50 € HTVA pour chaque bloc.

Le Conseil de copropriété a marqué son accord sur cette dépense et demande la ratification de cette décision et la prise en charge par le fonds de réserve des blocs concernés et ce, sans amortissement. Le syndic signale toutefois que sur base du contrat « Omnium Kone Care », la charge en revient à Kone. Il attend réponse.

Sous la réserve reprise ci-dessus, à l'unanimité et par votes séparés, les copropriétaires des blocs C et O ratifient la décision du Conseil de copropriété.

e) RGIE -attestation de conformité

Etant d'application depuis le 1/6/2020, la conformité électrique d'une copropriété réputée non-domestique doit être vérifiée tous les 5 ans (section 6.5.2 du RGIE). S'agissant d'une disposition légale, le syndic est seul compétent.

La vérification de nos communs a été faite par Vinçotte ASBL le 18/6/2025.

Les rapports (incompréhensibles pour un profane) sont tous négatifs et le syndic a chargé Guilmot-Elec pour présenter un plan pour résoudre les soucis.

La Phase II a été prévenue le 9/7/2025 de la situation des éléments « Complexe » et qu'elle devra intervenir pour le commun dès le 26/5/2025 selon la règle fixée de commun accord le 29/11/2018, non dénoncée à ce jour (36,12% de 70% de la facture relative au commun).

Par votes séparés et à chaque fois à l'unanimité, les copropriétaires dans leur ensemble et de chaque bloc séparément ratifient le financement respectivement par le fonds de réserve général et des blocs respectifs le cout des prestations de Vinçotte ASBL.

L'AG pour le commun général et les copropriétaires des six blocs pour leur propre commun mandatent à l'unanimité le syndic et le Conseil de copropriété conformément à l'art. 3.90 §4 du code civil pour prendre toute

décision pour les travaux à intervenir pour mettre les installations en conformité avec le RGIE et de porter les couts des mises en ordre à charge des fonds de réserve ad-hoc.

15. Règlement de copropriété - modifications - information - approbation

1. art.6.5 Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Motivation

Lors des AG des 5/10/2020 et 11/10/2022, ont été reconnus les garages formés d'une part par le B.P.22 et B.P.23 et d'autre part entre le H.P.5 et H.C.7.

Il a été oublié de préciser que les murs placés pour ce faire et la porte d'accès ne peuvent être rendus communs mais deviennent privatifs.

Texte

5.Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

Les murs et les portes de garage placées et leurs encadrements pour fermer l'accès par la zone de manœuvre, d'une part, à l'emplacement de parking H.P.5 avec sa cave H.C.7 et, d'autre part, aux emplacements B.P.22 et B.P.23 sont exclusivement privatifs. Il en ira de même pour tout autre fermeture d'emplacement de parking.

2. Art.21 et 22.1d) Frais communs

Motivation

Rappeler que les frais d'administration contiennent les obligations légales comme le contrôle périodique des installations électriques (tous les 5 ans depuis le 1^{er} mai 2025) et la conformité des ascenseurs (tous les quinze ans).

Cela ne retire en rien le fait que ceux-ci peuvent faire l'objet d'une intervention du fonds de réserve ad hoc.

Texte

Ajout d'un point h) à l'art.21 (charges communes générales), les autres reculent d'un rang

h) le contrôle périodique des installations électriques communes (RGIE) de tous les éléments électriques communs qui dépendent du compteur commun général ;

Ajout d'un point d) à l'art.22.1d) (charges communes spéciales), les autres reculent d'un rang

d) le contrôle périodique des installations électriques communes (RGIE) et de la conformité de l'ascenseur par une analyse de risque.

Les ajouts sont acceptés à l'unanimité.

3. Art.27.4 - Nettoyage sous-sol

Motivation

A la suite d'une question de la Phase II, un calcul des aires concernées par le nettoyage du sous-sol (parties commune et privatives) a été réalisé. Les informations ont été communiquées à la Phase II mais sont restées sans suite.

Le tableau suivant donne tous les renseignements :

La surface à nettoyer est	Aire	Participation dans le cout	participation Phase II pour le lieu	participation Phase II dans le cout de la facture	si application acte de base et jugement	participation Phase II dans le cout de la facture
---------------------------	------	----------------------------	-------------------------------------	---	---	---

emplacements privatifs sous BE (avec exclusion des 7(6+1) garages	416,26 m ²	13,23%				
emplacements privatifs sous CD	205,70 m ²	6,54%				
emplacements privatifs sous AO	742,29 m ²	23,59%				
Rampe	261,79 m ²	8,32%	36,12%	3,00%	36,12%	3,00%
commun BE	474,67 m ²	15,08%	50%	7,54%	36,12%	5,45%
commun CD	354,17 m ²	11,25%			36,12%	4,07%
commun AO	692,08 m ²	21,99%			36,12%	7,94%
total	3146,96 m ²	100,00%		10,55%		20,46%

Les espaces privatifs ouverts représentent 43,35% des surfaces des 93 emplacements de parking nettoyées sur les cent emplacements répertoriés en additionnant les garages (6 (+1)) et emplacements de parking (93).

Le prix par emplacement (y compris les garages) doit être identique et représenter au total environ 43,35 % de l'aire totale soit 0,4335 % par emplacement.

Le Conseil de copropriété signale qu'il a demandé l'application directe du calcul à 44% (soit 0,44% par emplacement initial) pour 2024-2025.

Texte

En conséquence, le Conseil de copropriété propose de ratifier sa décision pour le présent exercice et de modifier l'art.27.4 du RCP comme suit

Le cout du nettoyage des sous-sols limités aux emplacements de parking et aux zones de manœuvre est réparti entre, d'une part, les propriétaires des emplacements de parking et garages et, d'autre part, l'ensemble des copropriétaires.

Le montant unitaire à réclamer aux 98 détenteurs des 93 emplacements de parking et des cinq garages d'une place, est fixé à 0,44% du cout du nettoyage. Le propriétaire du garage formé des B.P.22 et B.P.23 assume 0,88% du cout du nettoyage. Ensembles, ils représentent 44% du cout total.

Sous déduction au 56% restant du montant repris à la Convention, le solde relève du commun général de l'Association.

A l'unanimité, l'AG acquiesce tant à la ratification qu'à la modification.

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

Le contrat Engie a été revu par Virtuoseimmo SRL le 1/4/2025 avec un changement d'index : le ZTP (gaz de Zeebrugge) moins cher que le TTF (Rotterdam)

Le contrat avec ANSUL pose actuellement des soucis avec l'inventaire contradictoire des éclairages de secours. Une analyse est en cours.

Le syndic rappelle qu'il faut continuellement se battre avec Veolia Environmental Services Wallonie SA tant au niveau de la facturation que des levées. Il constate également un manque de respect des occupants qui chargent de trop les containers avec les conséquences que l'on s' imagine.

L'AG en prend acte sans remarque.

17. Evaluation des contrats de fournitures régulières au Complexe – Information – Prise d'acte

Le contrat avec Patrice Albassier a été très légèrement revu pour l'exercice 2025-2026 et la Phase II en a été avertie le 23/7/2025.

Dans cette matière, notre ACP n'a jamais eu la moindre information de la Phase II concernant les prestataires qui sont intervenus en son sein depuis le 1/1/2021.

L'assemblée général en prend acte sans remarque.

18. Règlements de copropriété et d'ordre intérieur – modifications connexes – approbation

1. Remarque

A la suite d'une confusion sur l'emplacement du décompte d'eau, les plans montrent qu'il s'agit du D.P.07 et non du C.P.07, la correction a été réalisée tant dans le règlement de copropriété que d'ordre intérieur.

L'AG en prend acte sans remarque.

2. Jouissance privative exclusive

Motivation

A la suite de l'article du Cri n°493 d'avril 2025, le syndic demande de toiletter l'art.24.2 et 3 du RCP ainsi que l'art.90 du ROI en matière d'obligation d'entretien (terrasses et jardins) commun dont la jouissance est accordée aux occupants. L'article est ainsi repris, structuré et avec une terminologie adéquate et références.

Texte

1. Règlement de copropriété - Art.20 - Charges individualisées

2 Jardins à jouissance privative exclusive – clôtures et/ou haies

En complément de l'art.6.7, toute intervention sur des débordements de haies, plantes arbustes, etc... à la suite d'un dépassement ou d'une mise à mal d'une clôture ou d'un mur commun est une charge individualisée.

3 Terrasse et jardins à jouissance privative exclusive - Appartements du rez-de-chaussée

Toute intervention à la suite d'un manquement d'entretien conforme aux dispositions du règlement d'ordre intérieur sur les surfaces à usage de terrasse et/ou jardin dont la jouissance privative exclusive leur est réservée à charge d'entretien est une charge individualisée.

2. Règlement d'ordre intérieur - Art.90 Jardins et terrasses à jouissance privative exclusive du rez-de-chaussée

1. Aménagement

a) Principe

Les jardins à jouissance privative exclusive doivent être aménagés, décorés ou agrémentés dans le respect de l'harmonie et de l'esthétique générale des lieux.

Etant donné que l'acte de base précise que ces jardins font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble du Complexe immobilier, l'aménagement de sentiers, plans d'eau ou toutes choses équivalentes ainsi que l'installation de cabines, de cabanons, etc... fera l'objet d'une demande préalable auprès du syndic. Elle précisera, plan à l'appui, le projet et les matériaux qui seraient utilisés. L'accord sera donné par le Conseil de copropriété. L'aménagement ou l'installation qui n'aurait pas été accepté pourra faire l'objet des sanctions reprises au point 4 ci-dessous.

Dans ce cadre, les tables de travail se feront les plus discrètes possibles pour ne pas donner l'image d'une anarchie dans le complexe.

En aucun cas le relief du sol ne pourra être modifié.

b) Plantations

Seules de menues plantations de très basses tiges sont autorisées.

Les espèces végétales exotiques envahissantes reprises dans l'arrêté ministériel du 2 septembre 2022 fixant leur liste sont interdites.

Aucune plantation ne pourra dépasser deux mètres.

Pour une haie, les plants seront séparés de 40 cm minimum et placés à 50 cm minimum de la limite du jardin. ~~Les propriétaires doivent maintenir au 15 mars une haie complète avec un plant minimum tous les 40 cm~~

Pour les arbres, arbustes et arbrisseaux, une distance de deux mètres doit exister avec la limite du jardin. Les arbres et feuillus à racines pivotantes (type saules, noisetiers, ...) sont interdits pour une raison de stabilité.

c) Mobilier

En dehors d'un mobilier de jardin courant, tout autre élément que souhaiterait placer l'occupant devra faire l'objet d'une demande préalable au Conseil de copropriété via le syndic.

La pose d'appliques extérieures ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du Conseil de copropriété et sur présentation du ou des objets qui serai(en)t posé(s). La demande transite par le syndic.

d) Emplacement de rangement

Dans les parcelles à jouissance privative exclusive ne disposant pas d'un ~~cagibi~~, d'un emplacement de rangement sera tolérée la présence d'un maximum de deux armoires de couleur grise parmi lesquelles une haute et une basse dont les caractéristiques sont fixées dans le tableau :

	<i>petite</i>	<i>grande</i>
<i>hauteur</i>	90cm	1,80m
<i>Longueur</i>	39,2 cm	1,40 cm
<i>largeur</i>	68 cm	74 cm

L'armoire basse peut être remplacée par un coffre de rangement.

e) Prise d'eau

La pose d'un robinet extérieur sur la façade ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du Conseil de copropriété et par un professionnel agréé. La demande transite par le syndic.

L'autorisation suivante a été accordée au lot

- B003 (AG 10/10/2019)

f) Non respect du caractère ornemental

Si l'aménagement, la décoration ou l'agrémentation, une fois réalisé, est jugé non respectueux de l'harmonie, le syndic sur base de l'avis du Conseil de copropriété en fera la remarque au propriétaire concerné. De commun accord, ils aviseront des modalités correctives. A défaut d'accord, le propriétaire sera entendu et les sanctions reprises ci-dessous lui seront appliquées.

~~Ils ne peuvent servir de lieu d'entrepôt ni d'emplacement de stationnement permanent de petits véhicules (motos, scooter, tondeuse, vélos, etc...) donnant un mauvais aspect à la Résidence, voire au Complexe.~~

~~Ils ne peuvent contenir de niche pour animaux.~~

2. Entretien

a) Principe

En vertu de l'acte de base, disposent en jouissance privative et exclusive

- D'une terrasse : B001, O001, O006, O007
- D'une terrasse avec un espace de rangement : A001, A002, B005, B006
- D'un jardin avec terrasse: A003, A004, A005, A006, A007, B002, B003, B004, O002, O003, O004, O005
- De deux terrasses et d'un jardin : E001

- De deux terrasses et deux jardins : C001 & D002
- De deux terrasses, deux jardins et d'un espace de rangement : C002, D001, E002

Dans la Résidence, en vertu de l'acte de base, certains appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'une surface à usage de terrasse et/ou de jardin dont

Cette jouissance ~~privative~~ leur est réservée à charge d'entretien (art.20.2 & 3 RCP) et de respect des murs de clôture (art.6.7 RCP).

Hormis si l'intervention a lieu sur des éléments mitoyens cités à l'art.6.7 du règlement de copropriété sur base d'une décision de l'assemblée générale ou en vertu d'un acte conservatoire et d'administration provisoire (art.62), les couts sont à leur charge.

~~Elles~~ Ces éléments doivent être entretenus dans le respect de l'harmonie et de l'esthétique générale des lieux.

b) Tontes

~~En respectant également les dispositions de l'art.6.7 du règlement de copropriété « murs de clôture », Les~~ propriétaires doivent veiller à ce que leurs occupants tondent leur pelouse régulièrement

Ils respecteront les dispositions de l'art.189 du règlement de Police de la Ville de Namur.

c) Haies

~~Les propriétaires doivent maintenir au 15 mars une haie complète avec un plant minimum tous les 40 cm et la tailler pour le 15 juin et le 15 septembre à la hauteur de 110 cm avec une largeur de 40 cm.~~

Hormis pour les jardins en vis-à-vis situés entre le bloc D et le bloc E en ce qui concerne la hauteur de la haie, la taille de celle-ci s'effectuera pour le 15 juin et le 15 septembre à la hauteur de 110 cm avec une largeur de 40 cm. La hauteur de ceux entre les blocs D et E sera limitée à 1m40.

d) Plantations - arbres - arbustes - arbrisseaux

Les propriétaires doivent entretenir leurs plantations de végétaux.

Nonobstant un élagage possible, l'ététagé des arbres, arbustes et arbrisseaux doit être réalisé de telle manière qu'en aucun cas, leur cime n'atteigne pas les 2 m.

Les houppiers ne peuvent empiéter d'aucune manière sur le jardin voisin ou l'espace extérieur commun ainsi que de toucher un mur commun.

e) Déchets végétaux

Les déchets végétaux (produits des tontes, de la taille, ...) doivent être éliminés dans les délais les plus brefs vers les récyparcs (art.99.8.3). En aucun cas, ils ne peuvent être mis dans les containers des locaux à poubelles (art.99.2) ~~des deux ACP, sur la parcelle de la SPGE-Inasep (art.142.3)~~ et sur les talus côté Meuse sous peine des sanctions prévues à l'art.134.

3. Interdictions et obligation

Sans préjudices des dispositions de l'art.98 et de l'art.111.2 du présent règlement, les copropriétaires et occupants s'interdiront dans les jardins et terrasses

- ~~ne pourront~~ de mettre
 - ~~De même, ils s'interdiront la pose de~~ tout objet qui peut être emporté par le vent ;
 - ~~ni tout~~ panneau publicitaire, réclame, antenne radio-directionnelles, antenne parabolique et autre objet quelconque ;
- d'exposer des linges. Tout séchoir de quelle que nature que ce soit est interdit ;
- d'entreposer et de faire stationner des vélos, motos, tondeuse, etc... donnant un mauvais aspect à la Résidence voire au Complexe immobilier. Ils doivent être rangés dans les espaces qui leur sont réservés dans le sous-sol notamment dans les râteliers mis à cet effet ;
- De placer de niche pour animaux.

- ~~De voir les plantations des jardins privatifs ne peuvent pas~~ endommager les installations techniques directement en contact avec le sol.

~~Ils ne peuvent servir de lieu d'entrepôt ni d'emplacement de stationnement permanent de petits véhicules (motos, scooter, tondeuse, vélos, etc...) à la Résidence, voire au Complexe.~~

~~Ils ne peuvent contenir.~~

4. Sanctions

Eu égard aux dispositions de l'acte de base, à défaut pour les occupants ~~d'entretenir correctement les pelouses, haies, plantations et jardins privatifs, de respecter les installations techniques, de respecter l'harmonie ou d'exposer des objets n'ayant pas reçus l'agrément du conseil de copropriété,~~ **de respecter les deux premiers points ci-dessus** le syndic ~~compétent~~, d'initiative, sur demande du Conseil de copropriété ~~ou de la personne responsable~~, est chargé d'adresser un avertissement aux contrevenants, à leurs frais **conformément à son contrat écrit (art.25)**.

Si ce dernier reste sans suite après quinze jours ouvrables le syndic lui adresse une mise en demeure sous la contrainte d'une astreinte de 10 € par jour au profit du fonds de réserve général avec un maximum de 200 € **indexés**.

Si dans les quinze jours ouvrables, l'occupant n'a pas répondu à la mise en demeure, le syndic est autorisé à prendre toute disposition pour remédier à la carence de l'occupant à savoir la réalisation des travaux d'entretien nécessaires, la tailles ou la restauration de haies, l'arrachage des plantations non conformes ou gênantes ou l'évacuation des déchets et objets.

Tous les frais occasionnés, **y compris ceux du syndic (art.25)**, seront portés en charges ~~privatives individualisées~~ du propriétaire concerné conformément à **l'art.22.3 du règlement de copropriété**, à charge pour lui de se retourner contre l'occupant.

Le montant de l'astreinte et des frais occasionnés ne peut être porté en compte qu'après aval du Conseil de copropriété.

Si la sanction à intervenir relève du point 3 ci-dessus, l'art.134 du ROI s'applique.

Ces modifications sont adoptées à l'unanimité.

19. Règlement d'ordre intérieur – modifications – approbations

1. Art.57 Répartition des charges communes **ordinaires** entre les copropriétaires et/ou occupants

Motivation

Le syndic informe que la ventilation des charges entre occupants d'un même lot demandé par le propriétaire-bailleur exige un travail de sa part qu'il y a lieu d'indemniser. Dès lors l'article est adapté dans ce sens et des sous-titres sont ajoutés. Le délai de réclamation est spécifié de telle manière que, si erreur il y a, le syndic puisse refaire les décomptes de tous les copropriétaires avant le vote de l'inventaire en AG.

Texte

1. Obligation du syndic

A la clôture de l'exercice, ... (inchangé)

Au sein des charges communes ordinaires, le syndic... (inchangé).

2. Erreurs

Sous peine de forclusion, les copropriétaires signaleront ~~immédiatement~~ **dans les sept jours de la réception de leurs décomptes** au syndic et au Collège des commissaires aux comptes les erreurs qu'ils pourraient constater dans **ceux-ci**.

3. Cession

En cas de cession au cours de l'exercice, hormis pour les charges individualisées, les charges sont réparties prorata temporis entre les copropriétaires sortants et entrants. La date à prendre en considération est celle reprise dans le document reçu du notaire conformément à l'art.**3.94 § 3** du code

civil (art.86.3).

4. Ventilation entre occupants d'un même lot – frais du syndic

A la demande du copropriétaire - bailleur, le syndic peut ventiler les charges entre les différents occupants qu'a connu le lot durant l'exercice. A l'exception des charges déterminées par ISTA, la ventilation est établie prorata temporis.

Dans ce cadre le syndic peut réclamer à l'Association le montant prévu à l'annexe du contrat cité à l'art.25 et répercuter celui-ci au copropriétaire demandeur en charges individualisées.

La modification est adoptée à l'unanimité.

2. Art.78 Indemnisation – TVA-Quittance et clôture

Motivation :

Le troisième alinéa de l'article 78 est mis à jour en concordance avec des dispositions de la loi sur les assurances du 4/4/2014 et notamment des modifications intervenues par la suite sur l'art.121. Dans pratiquement tous les cas connus, les sinistrés sont confrontés aux dispositions de l'art.121 §4 1° b) et 2° de la loi.

Il n'est plus fait référence à la TVA mais aux « droits généralement quelconques » repris dans la loi. Le titre est actualisé et des sous-titres introduits.

NB : On rappelle que l'assuré est l'ACP et que tout montant d'indemnisation transite obligatoirement par le compte bancaire de l'ACP.

Texte

1. Quittance d'indemnité - signature

Il appartient au syndic de signer la quittance d'indemnité ou l'estimation amiable d'indemnité due en cas de sinistre.

Dans le cas où un ou plusieurs copropriétaires sont les préjudiciés, ceux-ci devront marquer leur accord sur la fixation de leur indemnisation. Toutefois la quittance d'indemnité ou l'estimation amiable d'indemnité peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'entraîne aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

2. Règlement de l'indemnité

Le règlement de l'indemnité est établi conformément aux dispositions de l'art.121 de la loi relative aux assurances du 4/4/2014.

3. Clôture du dossier au sein de la copropriété

Sans préjudice des dispositions de l'art.121 de la loi relative aux assurances, tout préjudicié qui souhaite récupérer de l'Association (art.77) le solde de l'indemnisation minimale et tous taxes et droits généralement quelconques la TVA sur l'ensemble celle-ci doit introduire la demande auprès du syndic dans les deux ans de la sa réception de l'indemnité à l'aide de factures prouvant les travaux de reconstruction, de reconstitution ou de remplacement du bien sinistré. A défaut, le syndic considérera le dossier comme clos. Néanmoins, ce délai peut être prorogé devant des circonstances particulières. Le conseil de copropriété est informé de la prorogation.

La modification est adoptée à l'unanimité.

3. Art.121 - Contenu du bail de résidence (principale) d'habitation

Motivation :

Interpelé à de multiples reprises lors de locations, l'article est mis en adéquation parfaite avec le décret du 15 mars 2018 « Décret relatif au bail d'habitation » et de toutes ses modifications jusqu'au 19/5/2023.

Interrogé sur le relevé des intégrateurs de chauffage et les compteurs d'eau chaude, il est nécessaire de prévoir une disposition dans les actes qui tient compte des dispositions propres à notre ACP. Elle protège le copropriétaire lors de la restitution de la garantie locative.

Toutes les informations particulières dont doit être informé le locataire sont reprises.

Texte

~~Tous baux devront répondre au prescrit~~ Tout bail d'habitation tel que définit à l'art.2 1° du Décret relatif au bail d'habitation doit répondre à son prescrit, le cas échéant, aux dispositions du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable dont notamment celles répondant aux exigences de sécurité et de salubrité.

Aucun des lots privatifs ne nécessite un permis de location au sens du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Ils Tout bail devront préciser contenir

1. conformément aux dispositions de l'art.3 1^{er} du Décret

- l'identité de toutes les parties contractantes, à savoir :
 - pour les personnes physiques, leur nom et les deux premiers prénoms, leur domicile, date et lieu de naissance ;
 - pour les personnes morales, leur dénomination sociale et leur numéro d'entreprise visé à l'article III, 17°, du Code de droit économique ;
- la date de prise en cours ;
- la durée du bail ;
- le type de bail (bail d'habitation ou de résidence principale) ;
- la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif dont, le cas échéant, une cave indépendante, un garage ou un emplacement de parking ;
- le montant du loyer hors charges ;
- le montant et la nature des charges communes reprises à l'art.20 du règlement de copropriété réputées locatives ;
- l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes ;
- le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire ;
- si le montant des charges n'est pas forfaitaire, l'information que le mode de calcul des charges est établi le 30 juin de chaque exercice par le syndic de la manière reprise au chapitre IV du règlement de copropriété ;
- la mention de l'existence pour le bien considéré
 - a) au sein du bloc d'un compteur individuel
 - pour l'électricité en y indiquant son EAN
 - pour l'eau froide, le bailleur ajoutera, outre son numéro, pour une location dans
 - les blocs A, B et O « au sein du bloc » ;
 - les blocs C et D « au sein du bloc A » ;
 - le bloc E « au sein du bloc B ».
 - b) dans le cadre d'une fourniture collective
 - un décompte pour l'eau chaude [NB : l'appartement O301 en compte deux] ;
 - un intégrateur pour le relevé de la consommation propre de chauffage

Ils sont la propriété d'ISTA SA et les relevés se font par radiofréquence ;

NB : Les deux indices de départ sont réclamés à ISTA par une information du syndic après le paiement de la redevance d'emménagement.

Voir art.117.3.

- la date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué et la mention que la partie commune « Bloc (bloc adéquat) » dispose d'un certificat de Performance Energétique (PEB) partiel n° (numéro adéquat ci-dessous) délivré par Madame MARCHAL Françoise, Rue Surhuy 34, 5340 Gesves en date du (date adéquate).

Les adaptations sont à reprendre dans le tableau suivant :

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
Certificats valables jusqu'au 28/5/2031				

2. conformément aux dispositions du règlement de copropriété et du présent règlement une disposition reprenant

- l'engagement des locataires d'habiter dans la Résidence conformément aux statuts et règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront en avoir reçu un exemplaire ;
- l'obligation de payer la redevance pour l'emménagement ~~et/ou le déménagement reprise sous art.112.4.~~ Ils feront également état de la restitution aux copropriétaires d'indemnités qui auraient été ou qui seraient infligées lors d'emménagement ou de déménagement.

reprendre la clause suivante sera introduite dans le bail

« Le preneur note que préalablement à son entrée dans les lieux et conformément à l'[art.112.4](#) du Règlement d'ordre intérieur, une redevance pour emménagement et une pour le déménagement futur sont dues à l'Association des copropriétaires. Le preneur se chargera du paiement du montant de (voir le ROI pour le montant actualisé) à l'Association des copropriétaires sur le compte BE75088290443051 du fonds de réserve de celle-ci. En l'absence du paiement, aucune formalité administrative ne sera réalisée par le syndic. »

En cas de non-paiement par l'entrant, le montant est réclamé au bailleur. Entretemps, il en assume les conséquences [absence d'identification à la sonnette et boîte aux lettres (art.104), non communication à ISTA (art.117.3), refus d'ouverture de la porte pour l'emménagement (art.112.3)] ;

- l'information que la copropriété est assurée par la police d'incendie 817.105.592 auprès de compagnie AXA selon la formule All Risk Bâtiment avec abandon de recours (art.67.1 ROI) ;
- le cas échéant (voir liste des appartements connus à l'art.97.6), une information sur l'existence de la fibre optique placée par l'opérateur de télécommunication Proximus SA dans l'appartement.
- le fait que le preneur déclare ne pas posséder d'animal domestique. Il ne pourra en posséder un qu'après avoir reçu du bailleur un consentement écrit sur l'animal souhaité ;
- l'utilisation de bougies ou de diffuseurs d'huile essentielle en signalant qu'elles ou ils peuvent générer de la suie et des dépôts gras sur les meubles, murs et plafonds et qu'il est bien convenu qu'au cas où les peintures de l'immeuble présenteraient ce type de dégâts, la copropriété refusera l'ouverture d'un dossier d'intervention de la compagnie d'assurance pour indemniser ce type de sinistre ;
- la possibilité au preneur ou à son mandataire spécial, de consulter les documents relatifs au relevé des frais et charges au siège du syndic dans les conditions reprises au règlement d'ordre intérieur de la copropriété ([art.140](#)).
- Le cas échéant, l'interdiction de la sous location d'un emplacement de parking ou de garage à un tiers non-propriétaire ou non occupant de la Résidence ([art.122.2](#)).
- Le cas échéant, que la garantie locative ne pourra être libérée au plus tôt qu'à l'issue de la

réception du décompte annuel des charges.

- l'existence, le cas échéant, d'un compteur à budget. Dans l'hypothèse d'une pose ou d'une réutilisation, le syndic n'interviendra pas auprès du gestionnaire de réseau (ORES) pour court-circuiter celui-ci. Cela relève du propriétaire ou de l'occupant.

Cette disposition sera supprimée le 31/12/2025 (AG 8/10/2024 pt.17 n)

NB : L'assemblée se réjouit de l'ajout du dernier item qui répond à la demande de plusieurs copropriétaires. Le président rappelle également le mode de fonctionnement d'ISTA (la télémetrie) en cas de modification d'occupants en cours d'exercice.

Ce toilettage et l'ajout du dernier item non encadré est accepté à l'unanimité.

4. Art.129.1 CaméraMotivation

Lors de l'entretien tenu avec Maitre Della Faille le 26/3/2021, la Phase II nous a laissé libre d'agir librement pour le remplacement des caméras situées dans nos biens et ce, de manière indépendante de celle placée en Phase II.

A l'époque déjà, sans que l'on en soit averti, la Phase II aurait supprimé la caméra existant en son sein. Rien d'officiel n'a été adressé à la Phase I tant au niveau du retrait de son fonctionnement que de celui des câbles qui la lient au système.

Le syndic Immo-Topaze SRL de la phase II a signalé le 19/5/2025 que la Phase II n'a plus de caméra.

En conséquence, l'alinéa de l'art.129.1 de notre ROI « *Le système agissant également sur une caméra installée au sein de la Phase II, lors d'une demande de traitement de données y relative introduite par leur syndic, le responsable invitera le syndic ou un mandataire de cette ACP lors du traitement des images.* » n'a plus sa raison d'être et doit être supprimé.

Texte :

L'alinéa précédent sera supprimé du ROI.

L'AG à l'unanimité marque son accord sur la suppression.

5. art.140 Consultation ou demande de documentsMotivation

Confronté à un cas, le syndic a constaté une imperfection dans un alinéa où il est oublié le temps consacré par le syndic.

Texte

Il est proposé à l'AG de modifier le 5^{ème} alinéa comme suit

Suivant le travail demandé au syndic, outre les frais administratifs qui seront facturés la demande de tout document peut être facturée au tarif repris ci-dessous, la prestation peut l'être au propriétaire suivant le montant repris à l'annexe du contrat repris à l'art.25 comme charge individualisée si elle a un but exclusivement personnel (demande de prime individuelle, facture, contrat repris en AG, décomptes antérieurs, etc.).

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

20. RGPD - Personne responsable de la lecture des images (art.129.1 ROI)

Conformément à l'art.129.1 du ROI, l'AG désigne à l'unanimité M. Moureau Michel comme responsable et comme personne suppléante M. Pierre Moreau.

L'AG remercie vivement M. Moureau pour ses cinq prestations en 2024-2025 reprises, par ailleurs, au Registre légal.

21. Transferts en provision pour charges – ratification

a) Contentieux Thomas et Piron

Sous le contrôle du Collège des commissaires, le syndic a porté le 30 juin 2025 d'une manière réfléchie et prévisionnelle un montant de 7215,30 € en « Provision pour risques et charges (dossier Thomas & Piron) » portant le montant à 14.000 €.

L'AG ratifie la distraction du montant du fonds de réserve général à l'unanimité.

Le syndic signale qu'il serait bon également de provisionner un montant ad hoc qui couvrirait une condamnation de notre ACP au paiement d'indemnités de procédure. Cela ne préjuge en rien de l'issue du dossier.

b) Contentieux Thomas et Piron – SIA

Dans le cadre du dossier Thomas et Piron, la Société international d'architecture estime par conclusions qu'elle pourrait avoir gain de cause et ainsi réclamer l'indemnité de procédure. En personne prudente et raisonnable, le syndic a immunisé en provision le montant de celle-ci de 10.500 € en les distayant du fonds de réserve général.

Faisant application de l'invitation faite lors de l'AG du 8/10/2024 (pt.26), l'AG valide cette décision à l'unanimité.

c) Contentieux Phase II

Le syndic a tenu compte de la décision de l'AG du 8/10/2024 (pt.22b) pour transférer le solde comme provision pour le dossier « bis ».

22. Inventaire (Bilan et compte de résultat) exercice 2024-2025 – rapport du Collège des commissaires aux comptes – décharge - approbation

a) L'inventaire

L'inventaire complet est publié au PH1 n°48 et dans le rapport des Commissaires aux comptes.

b) Rapport du Collège des commissaires aux comptes

Le Collège des commissaires aux comptes s'est réuni le 17 septembre 2025 pour analyser les comptes.

Leur rapport est en annexe. En l'absence de M. Serant (qui a succédé le 17/3/2025 à M. Moreau, légalement empêché), le président fait rapport et propose à l'AG d'adopter l'inventaire sans la moindre ambiguïté.

Le syndic tient à remercier Mme Parkhomenko et M. Serant pour leur sérieux dans le contrôle de ceux-ci et la pertinence de leurs questions.

Il remercie tout particulièrement madame Parkhomenko, excusée et dont le mandat ne peut être renouvelé, pour son implication à tout épreuve pendant les trois exercices de son mandat.

c) décision- approbation de l'inventaire

Sur proposition du Collège des Commissaires aux comptes, l'inventaire 2024-2025 repris dans le rapport exhaustif des commissaires aux comptes (et le PH1 n°48) est approuvé à l'unanimité.

d) Décharge au Collège des commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l'unanimité.

23. Budget des charges ordinaires de l'exercice en cours – approbation (art.3.89 § 5 16° & art.59 ROI)

Le budget 2025-2026 préparé par le syndic a été publié en synthèse dans le PH1 n°47 et de manière complète dans le PH1 n°48. Il porte sur un montant de 264.000 €.

Le budget est adopté à l'unanimité.

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

Vu le budget de l'exercice arrêté à 264.000 € (pt.23), sans préjudice de la disposition particulière pour ceux ne disposant que d'un emplacement de parking (art.50 du ROI), le syndic rappelle qu'il est appelé chaque trimestre le quart du montant calculé suivant la formule

$$173.000 * \frac{QG}{10.000} + Budget\ Bloc * \frac{QP}{total\ bloc} + 3.000 * \frac{nbr\ d'emplacements\ (de\ 1\ à\ 3)}{100}.$$

Cette formule est confirmée à l'unanimité.

25. Fonds de réserve – informations – décisions

Le syndic rappelle que la mesure transitoire reprise au point 26 de l'AG du 8/10/2024 a pris fin (rien ne sera réclamé pour le fonds de réserve général).

Contentieux Phase II :

A l'unanimité, la décision des deux dernières AG, prise en vertu de l'art.37 du Règlement de copropriété, sur les quoteparts dues aux copropriétaires sortis avant que le jugement soit définitif sur les montants récupérés est étendue aux charges 2024-2025 dues par la Phase II. Elles seront portées en fonds de réserve général.

26. Budget des charges extraordinaires de l'exercice en cours – approbation (art.3.89 § 5 16°)

Lors de la précédente AG, il avait été prévu

- Au sein des cuvettes des ascenseurs de placer un escalier et un interrupteur à la suite des rapports de risque réalisé lors de l'exercice 2023-2024 ;
- une intervention sur terrasse au bloc C.

N'ayant pu être réalisés, ils sont dès lors reportés, le deuxième item dépend de l'évolution du dossier Thomas et Piron.

Pour le présent exercice, sont prévus,

- les mises à jour pour répondre aux rapports RGIE ; Un devis présenté ce jour par Guilmot-Elec pour un montant de 12808,62 € n'a pu encore faire l'objet du moindre examen. Il est possible que plusieurs postes du devis disparaissent si dans le dossier de la construction on trouve les différents plans.
- suivant l'ordre du jour (pt.22) de l'assemblée générale de la Phase II du 14/10/2025, une intervention sur la barrière du parking aérien et des plantations. Par courriel du 27/9/2025, le syndic a demandé plus d'explication à son alter ego lui rappelant qu'en principe, on intervient pour 63,88% dans un investissement décidé de commun accord.

est intervenu en signalant qu'à partir du moment où l'investissement concerne le Complexe formé avec la Phase II une concertation est rendue obligatoire et ce, d'autant plus que notre ACP doit contribuer pour 63,88% des factures. En l'absence de concertation, la Phase I ne pourra intervenir.

- la pose d'une caméra visant le contrôle du réduit servant au rangement des vélos (à la suite de deux vols) et l'accès en sous-sol au bloc B.

Le syndic signale également que le Conseil de copropriété a constaté que les caméras placées sont totalement amorties depuis cette année et que le fournisseur a mis fin à ses activités.

Ledit Conseil s'interroge sur un remplacement. L'AG charge le Conseil d'investiguer et de présenter lors de la prochaine AG un projet.

A la question de _____ sur l'opportunité d'une telle investigation, _____, au nom du Conseil répond que si financièrement cela ne rapporte que peu, cela est dissuasif pour beaucoup.

Le président répond également que les caméras ont démontré la responsabilité de la Phase II dans les saccages de la porte sectionnelle sous blocs B-E par un de leur prestataire. Et signale que par ses secondes

conclusions du 30/9/2025, la Phase II a l'audace d'écrire que la responsabilité en incombe au syndic de la Phase I.

- des travaux à réaliser en urgence (art.62 ROI) dans le sous-sol du bloc A sur une décharge des eaux fécales.

Un devis nous sera présenté après la visite du 15/10 par Wiamenet. Thomas et Piron SAV SA a refusé d'intervenir vu le contentieux en cours. Par une information de l'assureur de ce jour, tous les travaux seraient pris en charge par notre assurance incendie. Par courriel de ce jour, il demande un devis et les images de la caméra.

Sans préjudice de la situation assurantielle actuelle, suivant l'art.27.14a) du Règlement de copropriété, il s'agit d'une charge pour les copropriétaires du bloc A.

En marge de ce dossier, l'AG s'interroge si tous les copropriétaires du bloc A doivent intervenir car il existerait plusieurs descentes de décharges.

Elle charge, à l'unanimité, le Conseil de copropriété de vérifier cet état de fait pour tous les blocs grâce aux plans as-built, et le cas échéant lui demande avec le concours du syndic d'apporter illico les corrections au règlement de copropriété à l'art.27.14a) de telle manière que seuls les appartements desservis par une descente d'une décharge prennent en charge les soucis sur le tronçon qui les concernent. Ils informeront les copropriétaires des corrections par le PH1.

L'AG marque à l'unanimité son accord sur ces travaux et laisse à l'intelligence du Conseil pour décision, notamment sur les caméras et sur les montants à investir sachant que quasi tout relève de paiements par les fonds de réserve des entités (commun général ou bloc) considérés.

Le syndic et le Conseil de copropriété sont chargés également de regarder à l'entretien des toits.

27. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art.3.89 § 5 16°) - information

Le remplacement des caméras placée en 2020-2021 et amorties.

Conditionnés par le dossier Thomas et Piron

- la peinture du hall du bloc B ;
- la peinture de tous les communs des blocs (+ de 15 ans) ;
- la peinture des poteaux entre les différents balcons ;
- un balcon du bloc C, voire tous les balcons...

Pour rappel :

1. L'analyse de risques des six ascenseurs par un SECT est à réaliser durant l'exercice 2038-2039 (tous les 15 ans) ;
2. Le contrôle périodique des installations électriques des communs doit être réalisé au plus tard le 31 mai 2030 (tous les cinq ans).

L'AG en prend note.

28. Communication des occupants (art.3.89 § 5 6° CC) - information

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

29. Décharge au syndic Virtuose-Immo – décision

Les Conseil de Copropriété et Collège des commissaires aux comptes constatent que rien n'a été dissimulé à la connaissance de la copropriété et qu'aucun des manquements constatés n'a plus d'impact sur le bon fonctionnement de la copropriété. En conséquence, l'AG accorde décharge à l'unanimité au syndic Virtuose-Immo SRL.

Le syndic est chargé de l'en informer.

30. Décharge au syndic - décision

Hormis M. Moreau (80 quotesparts) légalement empêché en vertu des dispositions de l'art.3.87 § 9 du code civil, la décharge lui est attribuée en sa qualité de syndic à l'unanimité.

Il est remercié vivement pour avoir remis de l'ordre après la démission de l'éphémère syndic.

31. Syndic – désignation d'un syndic – décision

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

Après le refus d'un syndic professionnel déjà submergé, M. Moreau accepte de poursuivre son mandat.

Après questions, l'AG passe à l'examen du contrat écrit.

Sorti de séance, M. Moreau est reconduit à l'unanimité. Le contrat écrit est adopté à l'unanimité.

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

M. Moreau rentre en séance et le président du Conseil lui souhaite bon vent et l'assure de l'entière collaboration du futur Conseil de copropriété dans sa tâche.

Malgré les nombreuses demandes de continuité formulées par des copropriétaires, M. Moreau rappelle que l'âge étant là, il souhaite que sa mission se termine avec la fin d'un exercice, soit le 30 juin.

Madame Henneghien demande l'établissement d'un groupe pour rechercher un syndic au cas où... Le président signale que le Conseil veillera à lui donner satisfaction.

L'AG décide conformément aux art.3.89 §5 1° et 3.90 §4 du Code civil de mandater le syndic-copropriétaire et le Conseil de copropriété pour rechercher un syndic et analyser la proposition contractuelle de chacun. Sur la proposition du Conseil de copropriété, le mandat du nouveau syndic ne pourra prendre cours qu'après la convocation d'une AG. Elle 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§1er du code civil.

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

Aucune candidature n'a été reçue par le syndic.

Le Conseil propose à l'AG d'accepter la proposition suivante établie conformément aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'art.38 du ROI.

En l'absence d'autres 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 :

Bloc	
A	
B	
C	
D	
E	
O	

33. Collège des commissaires aux comptes (art.44 ROI) - nomination

En vertu de l'art.45 du ROI, le mandat de Madame ne peut être réglementairement reconduit. Elle est vivement remerciée pour son travail.

Conformément à l'art.44, 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.

Aucun autre candidat ne s'étant présenté, le mandat de M. est reconduit (non rééligible lors de l'AG 2027) à l'unanimité.

Pour le deuxième mandat, se présente et sa candidature spontanée est acceptée à l'unanimité.

34. Disposition finale

La séance est close à 20h.

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	procuration et présence	présent	quotepart immeuble	propriétaire
101				0	0	0
102			p	oui	76	1
103			p	oui	115	1
104				0	0	0
105			o	oui	107	1
106			o	oui	103	1
107				0	0	0
111				0	0	0
112			o	oui	80	1
113			o	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			p	oui	80	1
123				0	0	0
124				0	0	0
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			p	oui	88	1
135				0	0	0
136				0	0	0
141				0	0	0
142			p	oui	84	1
711			p	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			p	oui	108	1
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			o	oui	80	1
216			o	oui	55	1
221			p	oui	77	1
222			o	oui	110	1
223			o	oui	102	1
224			o	oui	107	1

225				o	oui	80	1
226				p	oui	59	1
231				p	oui	72	1
232				o	oui	101	1
233				p	oui	173	1
234					0	0	0
235				o	oui	68	1
241				p	oui	128	1
242					0	0	0
721				o	oui	13	1
722					0	0	0
301					0	0	0
302				p	oui	160	1
311					0	0	0
312				o	oui	133	1
321				o	oui	130	1
322					oui	130	
331				o	oui	151	1
401				p	oui	168	1
402				o	oui	136	1
411				o	oui	140	1
412				p	oui	130	1
421					oui	140	
422				o	oui	130	1
431				o	oui	151	1
501				o	oui	164	1
502					oui	151	
511				o	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				p	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					0	0	0
616				o	oui	105	1
617				o	oui	84	1
621				p	oui	71	1
622				o	oui	75	1
623				p	oui	99	1
624					0	0	0
625					0	0	0
626					0	0	0
631					0	0	0
761				p	oui	9	1
						7012	66

doublets 4

quorum
atteint

100

66

10000	7012	quorum atteint
procura tions	présents	
28	38	

Président

Secrétaire

Les autres propriétaires/mandataires