

Association des Copropriétaires de la « Résidence Au fil de l'eau – phase I »

Rue Charles Lamquet, 151

5100 Namur (Jambes)

N° entreprise : 0890.156.231

Rapport du Collège des commissaires aux comptes

Exercice 2024-2025

Syndic-propriétaire Pierre Moreau

Préambule

1. Situation au 31/10/2024

A la suite de la fin de mission du syndic – propriétaire, le 31/10/2024 et de son remplacement par Virtuose-Immo SRL, le Collège des commissaires aux comptes formé de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], nommés par l'AG du 8 octobre 2024, a été informé de la situation comptable laissée et transférée par M. Moreau à Virtuose-Immo SRL.

Le nouveau syndic VirtuoseImmo SRL représenté par [REDACTED] a reçu le même document.

2. Situation au 17/3/2025

Le syndic – propriétaire, [REDACTED], nommé commissaire aux comptes à la place de [REDACTED] par l'AG du 8 octobre 2024 avec effet au 1/11/2024, signale que lorsqu'il a repris la situation après le désistement de Virtuoseimmo SRL, il n'a pas constaté d'anomalie mais il a dû tout reprendre, mettre à jour la comptabilité, contester plusieurs factures de Veolia et de Kone et régulariser les situations de nouveaux occupants. Il précise que le Conseil de copropriété a transigé avec le syndic Virtuose Immo SRL concernant ses émoluments.

Tous les dossiers sont rentrés dans l'ordre, le dernier le 26/6/2025.

3. Situation au 30/6/2025

Sur les informations qui précèdent, la vérification des comptes porte sur tout l'exercice 2024-2025. Elle est réalisée par Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] désigné par l'assemblée générale extraordinaire du 17 mars 2025 en remplacement de [REDACTED] interdit légalement de sa mission par l'art.3.89 §9 du code civil. Est présent le syndic [REDACTED] et, dans la continuité du Conseil de copropriété, [REDACTED] assiste à la réunion.

Comptes 2024-2025

1. La vérification

Conformément aux dispositions de l'art.7 § 1 de l'AR du 12/7/2012 et de l'art.43 du ROI, nous avons pris connaissance avec bonne foi et prudence aux opérations de relevé, de vérification, d'examen et

d'évaluations nécessaires pour constater l'exactitude de l'inventaire au 30 juin 2025 des avoirs et droits de toute nature, des dettes, obligations et engagements de toute nature relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés tels que prévus audit Arrêté royal fixant le plan comptable minimum normalisé des associations de copropriétaires.

Sur base des documents produits, le Collège constate que :

- Les imputations des produits et charges ont bien été réalisées conformément au chapitre V du règlement de copropriété ;
- En excluant les opérations reprises après le 1^{er} juillet de l'extrait de compte du 2 juillet, le montant de 1476,04 € inscrit à l'inventaire concorde avec le solde du compte bancaire BE54 0689 3812 3197 ;
- La concordance entre la situation comptable du fonds de roulement permanent (51986,76 €) et le total des montants repris premièrement, au compte bancaire BE64 0882 9044 3152 (1986,76 €) et, deuxièmement, au compte de placement 056-3468050-94 (50.000 €) est rencontrée.
- Le compte de placement 056-3468050-94 détient bien 130.000 € constitué de
 - 50.000 € du fonds de roulement permanent constitué par un placement à 2 ans à 2,05% capitalisé BE6362723080 avec échéance au 1/5/2027.
 - 80.000 € du fonds de réserve.
 - un placement à 2 ans à 2,05% de 20.000 € capitalisé BE6362711937 avec échéance au 1/5/2027
 - un placement à 2 ans de 30.000 € à 1,90% capitalisé BE6364200301 avec échéance au 1/6/2027
 - un placement de 30.000 € en Belfius Financing Company Active Interest 03/2027 XS2577876050
- Les comptes de fonds de réserve BE75 0882 9044 3051 et BE39 0882 9800 5819 présentent bien un solde respectivement de 21.352,62 € et 120.073,62 €. Il note que l'ouverture d'un deuxième compte Belfius Savings Account résulte des intérêts offerts sur des montants qui resteront en compte durant un laps de temps important.
- La concordance entre la situation comptable et financière des matières relevant du fonds de réserve n'est pas établie. Conformément aux dispositions de l'art.51 du ROI, le compte bancaire de fonds de roulement est créancier sur celui du fonds de réserve pour 39.474,43 € le 30 juin 2025 ;
- La situation des comptes centralisateurs 4100 et 4101 qui tiennent compte respectivement de tous les appels d'acomptes tant de fonds de roulement que de fonds de réserve jusqu'au 30 juin 2025. La situation de tous les copropriétaires au 30 juin 2025 est reprise ci-dessous après les reports effectués comme repris au point k) du point 21 de l'avis du 5/9/2012 de la commission des normes comptables ;
- La situation des comptes relative à l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II)¹ et plus particulièrement les montants qui reviendront à nos copropriétaires. Ils prennent note que par une double lettre recommandée du 6/8/2025 adressée tant au syndic qu'à l'ACP

¹ Par une erreur de transcription, dans la lettre recommandée du 6/8/2025, le syndic a repris un montant de 395,25 € au lieu de 393,25 € sur une facture présentée par la Phase II. L'impact est 1,28 € que notre ACP n'aurait pas dû prendre en charge. Il remercie le bi-copropriétaire qui lui en a fait la remarque fin août. **Le syndic de la Phase II en a été averti le 15/9/2025.**

concernée, le montant dû pour l'exercice défunt a été réclamé. Le détail de ce qui pourrait être remboursé à nos copropriétaires pour les exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024 est repris ci-dessous ;

- Les diverses obligations sociales et fiscales reprises à la loi du 27 juin 1969, article 30 bis et l'art.403 § 5 alinéa 1er du code des impôts sur les revenus 1992 ne s'appliquent pas.

2. L'inventaire de l'ACP

a) Actif

230 et 239 Immobilisations corporelles et amortissements

La situation complète des investissements toujours soumis à amortissement en cours d'exercice est le suivant :

N° code	Nom	Fabricant	année initiale de l'amortissement	Valeur d'acquisition	nombre d'années d'amortissement	totaux des amortissements	valeur résiduelle	totaux des amortissement	valeur comptable
Fonds de réserve général									
23000000	immobilisation corporelle			5.178,64 €		2.710,96 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
1	Caméra	Dallas Security	2021	2.094,04 €	5 ans	2.094,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	sous - sols - contrôleur avec deux portes existantes	HSLS	2024	3.084,60 €	10 ans	616,92 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
Fonds de réserve Bloc A									
23000100	Immobilisation corporelle			3.084,60 €		616,92 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
1	contrôleur avec deux portes existantes + 2 boutons d'évacuation	HSLS	2024	3.084,60 €	10 ans	616,92 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
Fonds de réserve Bloc B									
23000200	Immobilisation corporelle			8.025,78 €		1.605,22 €	6.420,56 €	1.605,22 €	8.025,78 €
1	contrôleur avec deux portes existantes + 2 boutons d'évacuation	HSLS	2024	3.084,60 €	10 ans	616,92 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
2	Circulateur	HVAC Maintenance	2024	4.941,18 €	10 ans	988,30 €	3.952,88 €	988,30 €	4.941,18 €
Fonds de réserve Bloc C									
23000300	Immobilisation corporelle			5.838,17 €		1.167,62 €	4.670,55 €	1.167,62 €	5.838,17 €
1	contrôleur avec une porte existante et ajout d'une porte + 2 boutons d'évacuation	HSLS	2024	4.833,60 €	10 ans	966,72 €	3.866,88 €	966,72 €	4.833,60 €
2	Vase d'expansion	Doneux-Huy	2024	1.004,57 €	10 ans	200,90 €	803,67 €	200,90 €	1.004,57 €
Fonds de réserve Bloc D									
23000400	Immobilisation corporelle			5.898,68 €		1.179,72 €	4.718,96 €	1.179,72 €	5.898,68 €
1	contrôleur avec une porte existante et 1 bouton d'évacuation	HSLS	2024	2.946,80 €	10 ans	589,36 €	2.357,44 €	589,36 €	2.946,80 €
2	contrôleur avec une porte existante et 1 bouton d'évacuation	HSLS	2024	1.921,25 €	10 ans	384,24 €	1.537,01 €	384,24 €	1.921,25 €
3	Vase d'expansion	Doneux-Huy	2024	1.030,63 €	10 ans	206,12 €	824,51 €	206,12 €	1.030,63 €
Fonds de réserve Bloc E									
23000500	Immobilisation corporelle			4.833,60 €		966,72 €	3.866,88 €	966,72 €	4.833,60 €
1	contrôleur avec une porte existante et ajout d'une porte + 2 boutons d'évacuation	HSLS	2024	4.833,60 €	10 ans	966,72 €	3.866,88 €	966,72 €	4.833,60 €
Fonds de réserve Bloc O									
23000600	Immobilisation corporelle			7.094,05 €		1.418,80 €	10.848,05 €	1.418,80 €	12.266,85 €
1	contrôleur avec une porte existante et 1 bouton d'évacuation	HSLS	2024	2.946,80 €	10 ans	589,36 €	6.504,69 €	589,36 €	7.094,05 €
2	contrôleur avec une porte existante et 1 bouton d'évacuation	HSLS	2024	1.921,25 €	10 ans	384,24 €	2.562,56 €	384,24 €	2.946,80 €
3	rcpmt vase d'expansion et tuyau de décharge en contrepen	Doneux-Huy	2024	2.226,00 €	10 ans	445,20 €	1.780,80 €	445,20 €	2.226,00 €

On remarquera que l'installation des caméras est totalement amortie et n'a bénéficié d'aucune intervention financière de la Phase II.

Le Collège des commissaires demande au syndic de tenir compte que pour des montants inférieurs à 5.000 € la durée des amortissements est limitée à cinq ans. Sont concernés tous les amortissements HSLs qui, en outre, concernent des investissements qui deviennent obsolètes après cinq ans.

Si, en principe, le tableau des amortissements ne peut être changé, le syndic fera le nécessaire pour rattraper cette durée au 30/6/2026. Ce rattrapage ne portera d'aucune manière un effet sur le fonds de roulement mais exclusivement sur les valeurs comptables des fonds de réserve des blocs.

3-Stock

Stock (télécommandes, badges, ...)

Le stock au 30/6/2025 intégré dans l'actif du fonds de réserve, est constitué comme suit :

Stock	solde des pièces	PU	total
Télécommandes à distance : Novoferm Novotron 502 Max 43-2 New	12	28,84 €	346,06 €
Badge proximité métallique 125KHZ Metal 1	22	6,15 €	135,33 €
cartes de banque : CDVI F0104000002	32	4,11 €	131,54 €
piles de télécommande	10	6,82 €	68,20 €
			681,13 €

La variation de stock a été comptabilisée.

Stock électricité

Le stock au 30/6/2025 est constitué de :

Stock	solde des pièces	PU	total
Lampes 13W	5	0,000 €	0,00 €
Lampes 26W21-840	2	3,940 €	7,88 €
Osram - Dulux T/E 42W/31-830	1	8,676 €	8,68 €
IS2180- 2BW Blanc détecteurs A infrarouge	11 (10 comptabilisés)	74,918 €	749,18 €
			765,74 €

4-Créance à un an au plus

Acomptes

- Experte judiciaire
Il s'agit de la provision imposée par le Tribunal de l'Entreprise.
- Avocat sur dossier Thomas & Piron & Co
Il s'agit des acomptes réclamés jusqu'au 30/6/2025 par Boplaw, notre avocat.
- Avocat sur dossier Phase II
Il s'agit de la provision réclamée jusqu'au 30/6/2025 par JGS Avocats dans le cadre du dossier « bis ».

Créances

- Acompte de fonds de réserve appelé
Tous les copropriétaires sont en ordre.

A l'exception de deux lots (112 & 235) pour lesquels les actes notariaux portés à la connaissance du syndic stipulent d'autres intervenants, le financement des sept fonds de réserve se fait par les propriétaires et nus propriétaires.

- Acompte de fonds de roulement

- Pour le lot 722, une procédure judiciaire est en cours. Par un jugement du juge de paix du 6 mai 2025, le dossier a été inscrit au rôle général. Les copropriétaires ne donnant pas suite à la proposition de règlement amiable, la procédure risque de suivre son cours. Le Collège prend note que l'art.30 du règlement de copropriété est appliqué à savoir qu'un copropriétaire qui augmente les charges communes par son fait personnel, doit seul supporter cette augmentation.
- Les autres « retards » sont dus au décompte annuel des charges ordinaires et proviennent quasi exclusivement des charges individualisées d'« énergies ».
- Note de crédit à recevoir

40400010	Electrabel SA	O - facture du 7/4/2025 au 29/6/2025 (nouveau compteur intelligent)	237,94 €
40400015	Ansul SA	A: contestation 3 éclairages	38,19 €
40400015	Ansul SA	B: contestation 2 éclairages	23,55 €
40400015	Ansul SA	D: contestation 1 éclairage	10,82 €
40400015	Ansul SA	E: contestation 1 éclairage	10,82 €
40400015	Ansul SA	O: contestation 5 éclairages	56,02 €
40400015	Ansul SA	A: test haute pression sur H6 (5 ans contesté réalisé le 5/6/2023)	73,94 €
			451,28

Dans le cadre du contentieux « inventaire » avec Ansul SA, d'autres notes de crédit ont été réclamées pour des dévidoirs-hydrant soumis à révisions quinquennales. D'après nos documents, elles auraient été réalisées anticipativement.

Le dossier est actuellement étudié par les services d'ANSUL SA. Seul le bloc A a trouvé une solution et la note de crédit a été émise.

Pour Electrabel, la note de crédit et le montant ont été reçus.

- Créances pour le fonds de réserve
Aucune n'est ouverte au 30 juin 2025
- Créances diverses
Une seule est en stand-by :

code	intervenant	détail 1	Charges/Actif
41610233	SRL "Rodolphe Delmée société notariale"	perspective et cession (art.3.94 §1 & § 2)	120,00 €
			120,00 €

Elle concerne une cession en cours de régularisation.

- Créances douteuses
Du montant repris de 17466,20 € représentant le total des créances sur la Phase II réclamé par citation pour les éléments « commun du Complexe » pour les exercices 2021-2022 (5030,89 €), 2022-2023 (6494,58 €) et 2023-2024 (5940,73 €) dans le cadre de la procédure « bis » a été déduit le montant versé de manière aléatoire par la Phase II le 30/6/2025 de 2402,57 €.
- Créances sur Phase II
Le montant de 7129,80 € est le montant de la quote part due par la Phase II au 30/6/2025 sur des charges dites « Complexe » pour l'exercice 2024-2025.
Le montant de 1470,32 € réclamé par citation pour la période 1/7/2024 au 31/10/2024 a été distrait du poste « créances douteuses » en date du 30/6/2025 et est incorporé au 7129,80 €.
Ce retrait est la conséquence du paiement d'une avance réalisée le 1^{er} juillet 2025 par la Phase II de 2319,21 € pour compte de l'exercice 2024-2025.

Par conclusions additionnelles du 31/7/2025 et espérant un paiement du solde, notre avocat a demandé au juge à sursoir à décision pour tout l'exercice 2024-2025.

Ne respectant pas les échéances, le syndic signale qu'une double lettre recommandée a été adressée (voir ci-dessus) pour réclamer le solde². Le syndic signale qu'une réponse est parvenue le 16/9/2025 par laquelle son alter ego signale qu'il « conteste » sans la moindre précision autre que ce mot les factures connues de ce dernier depuis des mois.

Comptes de régularisation

Charges à reporter

Il s'agit des parties de charges à valoir sur 2025-2026 mais payées durant le défunt exercice.

intervenant	détail 1	Charges/Actif
Axa Belgium SA	1/7/2025 au 31/12/2025 Incendie	7.484,86 €
Axa Belgium SA	Assurance RC Syndic, Conseil de copropriété et commissaire aux comptes 1/7/2025 au 31/12/2025	164,34 €
Kone Belgium SA	A - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.844,64 €
Kone Belgium SA	B - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.844,64 €
Kone Belgium SA	C - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.648,83 €
Kone Belgium SA	D - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.648,83 €
Kone Belgium SA	E - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.648,83 €
Kone Belgium SA	O - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.648,83 €
SPW Voie hydraulique	redevance 1/7/2025 au 30/4/2026	33,46 €
Alarme De Clerck	maintenance système d'alarme du 1/7/2025 au 31/12/2025	89,46 €
		18056,72 €

Compte d'attente (actif)

Le montant de 2319,21 € qui apparait ici est le montant provisionnel versé par la Phase II le 1/7/2025 sur les charges dues par elle pour 2024-2025.

Son apparition provient d'un artifice comptable qui permet ainsi au syndic de ne pas réclamer ce montant dû par la Phase II le 30/6/2025 aux copropriétaires de Phase I pour financer la trésorerie.

5-Etablissements de crédit

Fonds de réserve

Les parties comptables concernées par le fonds de réserve au bilan sont en surbrillance grisée.

La différence notable de 39474,43 € entre l'actif et le passif liés au Fonds de réserve provient de l'application de l'art.51 du ROI et d'une gestion proactive de la trésorerie.

Fonds de roulement permanent

Les parties comptables concernées au bilan sont en surbrillance vert pâle. Il y a parfait équilibre entre l'actif et le passif.

On rappelle que ce montant appartient aux copropriétaires en fonction de leur quotité générale.

Le syndic sortant signale que quatre lots ont été impactés dans le courant de l'exercice par des cessions de droit de propriété (lots 105, 113, 122 et 215) avec en conséquence un équilibre comptable à

² Par la lettre recommandée, le syndic a également réclaté 1299,50 € correspondant à notre intervention sur la facture délivrée par Patrice Albassier à la Phase II pour ses travaux en son sein lors du second semestre 2020 et déduite, de bonne foi, de notre réclamation dans le cadre du jugement du 9/9/2024. Il appert que la facture de 2034,29 € n'a jamais été payée par la Phase II au prestataire commun à l'époque.

1.901,92 € entre entrées et sorties du fonds de roulement permanent. On remarquera qu'à la suite d'un placement à terme venu à échéance les intérêts nets acquis ont été importants.

b) Au passif

1-Provision pour risques et charges

La provision pour risques et charges concerne les dossiers

a) Thomas et Piron Bâtiment SA.

Le fonds a été porté à 14.000 € et la saisie nécessaire pour ce faire sera à ratifier par l'AG.

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

Le montant de 4693,77 € provisionne les frais d'avocat du dossier « bis ». Il provient d'un reliquat de ce compte à la suite du dossier clôturé par le jugement définitif du 9/9/2024.

c) Provision pour risques et charges (dossier SIA TP- indemnité de procédure)

En personne prudente et raisonnable, le syndic demandera à l'AG de ratifier cette provision au cas où SIA serait mise hors cause. Il s'agit de provisionner l'indemnité de procédure qui lui serait due dans ce cas.

4-Dettes à un an au plus

Fournisseurs

Les dettes commerciales se décomposent comme suit :

40000015	Ansul SA	note de crédit sur éclairage de secours	115,55 €	
40000015	Ansul SA	A: note de crédit pour 3 éclairages		38,19 €
40000015	Ansul SA	A: note de crédit sur dévidoirs à recevoir		73,94 €
40000009	Veolia Environmental Services Wallonie SA	juin (avantageux)		1.081,93 €
40000001	Rbt syndic	Indemnité téléphone		60,00 €
		Sous-totaux	115,55 €	1738,70 €
				1138,51 €

1. La note de crédit d'Ansul SA n'a pas été portée à l'actif. En réalité, il s'agit d'une erreur dans les services d'ANSUL à la suite d'un nouvel inventaire des éclairages de secours du sous-sol. Ansul ne nous doit pas ce montant. La contrepartie est actuellement en compte d'attente. Wait and see !

Les deux autres dettes « Ansul » sont des reliquats de paiements de deux factures que le syndic a refusé de payer et pour lesquels il attend des notes de crédit.

Le dossier ANSUL est complexe car, premièrement, l'inventaire contradictoire sur les éclairages de secours réalisé en 2020 semble inexact (voire aléatoire) et, deuxièmement, des révisions prématurées de dévidoirs-hydrant ont eu lieu. Le dossier est en contentieux actuellement.

La note de crédit de 73,94 € a été reçue. Elle règle une des situations contentieuses du bloc A.

2. La liquidation de la facture « Architecte Lerouge » a eu lieu à la suite de la prescription atteinte le 17/8/2024. Elle concernait la partie amiable du dossier Thomas et Piron menée de concert avec la Phase II.

Cette situation et le jugement du 9/9/2024 mettent définitivement fin à la présence de la Phase II dans le dossier Thomas et Piron et Co.

3. La facture de Veolia a été reçue le 5 juillet... et est payée.

4. Le syndic a oublié de s'attribuer l'indemnité pour ces frais administratifs. Elle lui est allouée par le contrat écrit (3*20 €).

Factures à recevoir

intervenant	détail 1	Produits/passif
Electrabel SA	ACD - facturation définitive du 8/1/2025 au 30/6/2025	7.020,73 €
Electrabel SA	BE - facturation définitive du 8/1/2025 au 30/6/2025	5.027,62 €
Electrabel SA	O - facturation définitive du 8/1/2025 au 30/6/2025	3.040,19 €
Electrabel SA	facture période du 01/2/2025 au 29/6/2025 (nouveau compteur intelligent)	723,00 €
Electrabel SA	facture période du 30/6/2024 (nouveau compteur intelligent)	18,06 €
Electrabel SA	A - facture définitive 1/2/2025 au 29/6/2025 (compteur intelligent)	701,75 €
Electrabel SA	B - facture du 1/2/2025 au 29/6/2025 (compteur intelligent)	783,63 €
Electrabel SA	E - facture du 1/2/2025 au 29/6/2025 (compteur intelligent)	139,32 €
SWDE	décision SWDE 2/7/2025	71,97 €
Vinçotte ASBL	RGIE visite du 18/6/2025	1.529,12 €
Ansul SA	B: 39 éclairages vérifiés (facturation sur 41) le 13/1/2025	532,77 €
Ansul SA	C: 19 éclairages vérifiés le 13/1/2025	245,70 €
Ansul SA	D: 21 éclairages vérifiés (facturation sur 22) le 13/1/2025	288,98 €
Ansul SA	E: 22 éclairages vérifiés (facturation 23) le 15/1/2025	299,80 €
Ansul SA	O: 29 éclairages vérifiés (facturation 34) le 14/1/2025	437,93 €
Ansul SA	locaux immondiés (non faits ?)	0,00 €
Ansul SA	sous-sol Phase I (4 contrôles sur 19 - ss droit ? - le 14/1/2025) solde reporté à 2025-2026	57,28 €
Ansul SA	nbr : 6 DH + test haute pression sur H3 (5 ans) + 1 révision dévidoir sur H6+ Lance sur H5	498,84 €
Ansul SA	B: nbr : 6 DH + révision sur H1+ test haute pression sur H1 (5ans) + une lance H4	560,05 €
Ansul SA	C: nbr : 5 DH + révision sur H2 + test haute pression sur H2 (5ans)	349,38 €
Ansul SA	D: nbr : 5 DH + test haute pression sur H2 (5 ans) + révision dévidoir sur H2	349,38 €
Ansul SA	E: nbr : 5 DH + test haute pression sur H2 (max 5 ans) + révision dévidoir sur H2 + une lance H5	530,95 €
Ansul SA	O: nbr : 4 DH + test haute pression sur H2 (5ans) + 1 révision dévidoir sur H2	323,88 €
SPW Voie hydraulique	redevance 1/5/2025 au 30/4/2026	40,15 €
ISTA SA	B-E - frais administratifs des 5 mutations B001 (2x), B105, B204, B305	325,01 €
ISTA SA	A-C-D - frais administratifs de 5 mutations A007, A202, C101, D001, D201	325,01 €
ISTA SA	O - frais administratifs de 1 mutation O004	65,00 €
		24285,50

Toutes les factures ont été reçues et payées.

Un accord avec Ansul a eu lieu pour la vérification des éclairages oubliés des locaux communs et sous-sol.

Copropriétaires sortis

Date	code	description	intervenant	Produits/passif
30-06-25	48000113	Dettes à copropriétaires sortis	Leyder Richard	1.005,44 €
30-06-25	48000215	Dettes à copropriétaires sortis	Picard Anne-Nicole	1.358,11 €
				2.363,55 €

Dettes à la Phase II

C'est le montant sur lequel nous devons intervenir pour l'exercice 2024-2025. Ce montant ne fait l'objet d'aucune contestation³.

Fonds de réserve

Les valeurs reportées des fonds de réserve sont des montants **comptables** tenant compte des amortissements.

Le syndic signale que les fonds de réserve des blocs sont impactés

- par le contrôle RGIE ;
- Une absence d'acompte pour les blocs A, B, et O (décision AG 2024) ;

³ Voir la note de bas de page n°1

- la pose de nouveaux extincteurs et de la régularisation ISTA des frais administratifs, bien connue. Comme demandé, après intervention du syndic ISTA a transmis des décomptes corrects pour le présent exercice.

Pour le bloc C, celui-ci est impacté par le remplacement d'un dévidoir et d'un manomètre.

Valeurs reportées au fonds de roulement

Le détail des comptes centralisateurs 489 (à redistribuer) et 4101 (à réclamer) est le suivant

référence	48900000	41010000							
101	562,03 €	0,00 €	212	585,47 €	0,00 €	521	240,23 €	0,00 €	
102	382,64 €	0,00 €	213	270,96 €	0,00 €	522	1.069,62 €	0,00 €	
103	937,91 €	0,00 €	214	995,26 €	0,00 €	531	0,00 €	277,33 €	
104	704,13 €	0,00 €	215	185,38 €	0,00 €	601	0,00 €	473,16 €	
105	0,00 €	207,28 €	216	213,41 €	0,00 €	602	608,76 €	0,00 €	
106	650,74 €	0,00 €	221	441,42 €	0,00 €	603	1.003,49 €	0,00 €	
107	264,93 €	0,00 €	222	646,99 €	0,00 €	604	1.337,27 €	0,00 €	
111	399,65 €	0,00 €	223	3,03 €	0,00 €	605	292,12 €	0,00 €	
112	739,99 €	0,00 €	224	435,75 €	0,00 €	606	887,85 €	0,00 €	
113	0,18 €	0,00 €	225	0,00 €	317,07 €	607	621,75 €	0,00 €	
114	645,87 €	0,00 €	226	282,22 €	0,00 €	611	968,88 €	0,00 €	
115	111,22 €	0,00 €	231	472,72 €	0,00 €	612	321,87 €	0,00 €	
116	594,96 €	0,00 €	232	645,12 €	0,00 €	613	1.054,53 €	0,00 €	
117	217,34 €	0,00 €	233	1.254,46 €	0,00 €	614	374,07 €	0,00 €	
121	595,71 €	0,00 €	234	346,97 €	0,00 €	615	282,29 €	0,00 €	
122	427,56 €	0,00 €	235	255,82 €	0,00 €	616	851,86 €	0,00 €	
123	221,99 €	0,00 €	241	255,11 €	0,00 €	617	0,00 €	123,22 €	
124	396,14 €	0,00 €	242	64,73 €	0,00 €	621	87,00 €	0,00 €	
125	624,18 €	0,00 €	301	805,90 €	0,00 €	622	556,82 €	0,00 €	
126	548,68 €	0,00 €	302	1.303,87 €	0,00 €	623	393,10 €	0,00 €	
127	331,57 €	0,00 €	311	1.149,38 €	0,00 €	624	1.120,30 €	0,00 €	
131	0,00 €	397,70 €	312	1.018,29 €	0,00 €	625	603,32 €	0,00 €	
132	256,89 €	0,00 €	321	1.003,83 €	0,00 €	626	464,03 €	0,00 €	
133	799,99 €	0,00 €	322	857,06 €	0,00 €	631	853,88 €	0,00 €	
134	430,68 €	0,00 €	331	124,93 €	0,00 €	711	163,24 €	0,00 €	
135	575,90 €	0,00 €	401	117,73 €	0,00 €	712	160,98 €	0,00 €	
136	329,19 €	0,00 €	402	1.548,45 €	0,00 €	714	158,70 €	0,00 €	
141	486,57 €	0,00 €	411	963,45 €	0,00 €	721	147,05 €	0,00 €	
142	0,00 €	29,58 €	412	885,57 €	0,00 €	722	0,00 €	1.754,63 €	
201	266,06 €	0,00 €	421	1.118,34 €	0,00 €	751	303,64 €	0,00 €	
202	3.653,74 €	0,00 €	422	1.696,66 €	0,00 €	752	103,94 €	0,00 €	
203	574,62 €	0,00 €	431	1.942,10 €	0,00 €	761	95,13 €	0,00 €	
204	519,51 €	0,00 €	501	1.163,07 €	0,00 €		58.682,60 €	4.192,08 €	
205	535,17 €	0,00 €	502	0,00 €	320,06 €				
206	48,01 €	0,00 €	511	1.229,73 €	0,00 €				
211	0,00 €	292,05 €	512	1.439,95 €	0,00 €				

A l'exception d'un copropriétaire, le syndic remercie tous les copropriétaires pour leur ponctualité.

Comptes de régularisation

Charges à imputer

Il s'agit de charges (proportionnelles) pour laquelle les factures d'acomptes arrivent à termes échus.

Elles ne concernent plus que deux compteurs électriques non intelligents.

Charges à imputer	Electrabel SA	C - mai-juin 2/3 de 482 € estimé	321,34 €
Charges à imputer	Electrabel SA	D - mai-juin 2/3 de 403 € estimé	268,67 €

590,01 €

Comptes d'attente

Dans le compte d'attente (passif) figurent 25.247,86 € répartis comme suit

1. Un montant ANSUL de 115,55 € toujours en traitement. Ce montant provient d'une note de crédit que nous ne devons pas recevoir (voir ci-dessus).
2. **Un total de 17466,20 €** actuellement en contentieux « Phase II » (Exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024) qui doit être redistribué aux copropriétaires toujours présents en cas de décision favorable. [NB : En l'absence de jugement, le montant perçu le 30 juin 2025 de 2402,57 € n'a pas été redistribué mais est venu en déduction de la créance contentieuse.]

Dès que le jugement portant sur le montant de 17.466,20 € dû par la Phase II pour les exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024 sera coulé en force de chose jugée, le montant sera restitué aux copropriétaires toujours présents à la date du jugement définitif de la manière suivante :

	quotepart à rembourser pour exercices 2021-2022, 2022- 2023 et 2023-2024			total
101	20,62 €	26,62 €	24,35 €	71,59 €
102	38,23 €	49,35 €	45,14 €	132,72 €
103	57,85 €	74,68 €	68,31 €	200,84 €
104	65,40 €	84,42 €	77,22 €	227,04 €
105	1,07 €	1,38 €	1,27 €	3,72 €
106	51,81 €	66,89 €	61,18 €	179,88 €
107	30,18 €	38,96 €	35,64 €	104,78 €
111	34,21 €	44,16 €	40,39 €	118,76 €
112	40,24 €	51,95 €	47,52 €	139,71 €
113	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
114	51,31 €	66,24 €	60,59 €	178,14 €
115	42,25 €	54,55 €	49,90 €	146,70 €
116	49,30 €	63,64 €	58,21 €	171,15 €
117	29,17 €	37,66 €	34,45 €	101,28 €
121	34,21 €	44,16 €	40,39 €	118,76 €
122	40,24 €	51,95 €	47,52 €	139,71 €
123	53,83 €	69,49 €	63,56 €	186,88 €
124	0,00 €	0,00 €	58,93 €	58,93 €
125	42,25 €	54,55 €	49,90 €	146,70 €
126	49,30 €	63,64 €	58,21 €	171,15 €
127	31,19 €	40,26 €	36,83 €	108,28 €
131	33,70 €	43,51 €	39,80 €	117,01 €
132	38,23 €	49,35 €	45,14 €	132,72 €
133	66,40 €	85,72 €	78,41 €	230,53 €
134	44,27 €	57,15 €	52,27 €	153,69 €
135	58,86 €	75,98 €	69,50 €	204,34 €
136	35,71 €	46,11 €	42,17 €	123,99 €
141	58,86 €	75,98 €	69,50 €	204,34 €
142	42,25 €	54,55 €	49,90 €	146,70 €
201	29,68 €	38,31 €	35,05 €	103,04 €
202	58,86 €	75,98 €	69,50 €	204,34 €
203	62,38 €	80,53 €	73,66 €	216,57 €
204	54,33 €	70,14 €	64,15 €	188,62 €
205	40,24 €	51,95 €	47,52 €	139,71 €
206	27,16 €	35,07 €	32,07 €	94,30 €
211	38,73 €	50,00 €	45,74 €	134,47 €
212	55,33 €	71,44 €	65,34 €	192,11 €
213	51,31 €	66,24 €	60,59 €	178,14 €
214	0,00 €	13,32 €	63,56 €	76,88 €
215	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
216	27,66 €	35,72 €	32,67 €	96,05 €
221	38,73 €	50,00 €	45,74 €	134,47 €
222	55,33 €	71,44 €	65,34 €	192,11 €
223	51,31 €	66,24 €	60,59 €	178,14 €
224	0,00 €	0,00 €	1,04 €	1,04 €
225	40,24 €	51,95 €	47,52 €	139,71 €
226	25,12 €	38,31 €	35,05 €	98,48 €
231	36,22 €	46,76 €	42,77 €	125,75 €
232	50,81 €	65,59 €	60,00 €	176,40 €
233	87,03 €	112,35 €	102,77 €	302,15 €
234	37,73 €	48,70 €	44,55 €	130,98 €
235	34,21 €	44,16 €	40,39 €	118,76 €

241	64,39 €	83,13 €	76,04 €	223,56 €
242	45,27 €	58,45 €	53,46 €	157,18 €
301	68,92 €	88,97 €	81,38 €	239,27 €
302	80,49 €	103,91 €	95,05 €	279,45 €
311	0,00 €	0,00 €	45,27 €	45,27 €
312	66,91 €	86,37 €	79,01 €	232,29 €
321	0,00 €	0,00 €	64,11 €	64,11 €
322	66,91 €	86,37 €	79,01 €	232,29 €
331	75,96 €	98,06 €	89,70 €	263,72 €
401	84,51 €	109,10 €	99,80 €	293,41 €
402	68,42 €	88,32 €	80,79 €	237,53 €
411	70,43 €	90,92 €	83,17 €	244,52 €
412	65,40 €	84,42 €	77,22 €	227,04 €
421	70,43 €	90,92 €	83,17 €	244,52 €
422	65,40 €	84,42 €	77,22 €	227,04 €
431	75,96 €	98,06 €	89,70 €	263,72 €
501	82,50 €	106,51 €	97,42 €	286,43 €
502	75,96 €	98,06 €	89,70 €	263,72 €
511	66,91 €	86,37 €	79,01 €	232,29 €
512	70,43 €	90,92 €	83,17 €	244,52 €
521	73,45 €	94,82 €	86,73 €	255,00 €
522	70,43 €	90,92 €	83,17 €	244,52 €
531	31,99 €	108,45 €	99,21 €	239,65 €
601	31,19 €	40,26 €	36,83 €	108,28 €
602	52,32 €	67,54 €	61,78 €	181,64 €
603	55,84 €	72,08 €	65,94 €	193,86 €
604	62,38 €	80,53 €	73,66 €	216,57 €
605	54,83 €	70,79 €	64,75 €	190,37 €
606	42,25 €	54,55 €	49,90 €	146,70 €
607	29,17 €	37,66 €	34,45 €	101,28 €
611	35,71 €	46,11 €	42,17 €	123,99 €
612	35,71 €	46,11 €	42,17 €	123,99 €
613	49,30 €	63,64 €	58,21 €	171,15 €
614	50,30 €	64,94 €	59,40 €	174,64 €
615	51,31 €	66,24 €	60,59 €	178,14 €
616	52,82 €	68,19 €	62,37 €	183,38 €
617	0,00 €	16,88 €	49,90 €	66,78 €
621	35,71 €	46,11 €	42,17 €	123,99 €
622	0,00 €	0,00 €	30,88 €	30,88 €
623	49,80 €	64,29 €	58,81 €	172,90 €
624	47,29 €	61,04 €	55,84 €	164,17 €
625	69,92 €	90,27 €	82,57 €	242,76 €
626	0,00 €	43,27 €	47,52 €	90,79 €
631	82,50 €	106,51 €	97,42 €	286,43 €
711	6,54 €	8,44 €	7,72 €	22,70 €
712	6,54 €	8,44 €	7,72 €	22,70 €
714	6,54 €	8,44 €	7,72 €	22,70 €
721	6,54 €	8,44 €	7,72 €	22,70 €
722	4,52 €	5,84 €	5,34 €	15,70 €
751	4,52 €	5,84 €	5,34 €	15,70 €
752	4,52 €	5,84 €	5,34 €	15,70 €
761	4,52 €	5,84 €	5,34 €	15,70 €
référé	2021- 2022	2022- 2023	2023- 2024	
	4.417,01 €	5.848,70 €	5.643,89 €	15.909,60 €

montants à rembourser	5.030,89 €	6.494,58 €	5.940,73 €	17.466,20 €
-----------------------	------------	------------	------------	-------------

Pour fonds de réserve	613,88 €	645,88 €	296,84 €	1.556,60 €
-----------------------	----------	----------	----------	------------

3. Soit un remboursement

Aux occupants au 30/6/2024	15.909,60
Au fonds de réserve général	1.556,60
total	17.466,20

Pour récupérer le montant dû, il faut ne pas avoir cédé son bien avant le jour où le jugement deviendra définitif.

A la question du collège sur les montants revenant à des copropriétaires sortis, le syndic répond que ceux-ci sont acquis par l'ACP conformément à l'art.37 du règlement de copropriété et des décisions prises lors des AG subséquentes tenues depuis 2023.

4. **Un total de 536,29 €** qui doit être distribués à des prestataires de services internes qui sont intervenus au profit de la Phase II dans le cadre des trois exercices et de celui de 2024-2025. Ces montants sont réclamés à la Phase II et ont été financés par la Phase I. En l'absence de jugement, ils n'ont pas été versés aux ayant droit.
5. **Un total de 7129,82 €** (7054,86 € occupants et 74,96 € propriétaires) qui est le montant réclamé à la Phase II pour l'exercice 2024-2025.

Sous déduction de 2319,21 € versé par la Phase II (2244,25 € pour nos occupants et 74,96 € pour notre fonds de réserve général), le 1/7/2025 le solde 4810,61€ a été financé par les copropriétaires de la Phase I le 30/6/2025. Le montant de 2319,21 € disparaîtra le 1/7/2025 des comptes d'attente (actif et passif).

Le montant de 4810,61 € sera redistribué dès le paiement du solde dû par la Phase II.

3. Compte de résultats

Le compte de résultats est établi de manière appropriée en quatre parties principales :

1. Les charges
 - a) Ordinaires du commun ;
 - b) Individualisées ;
 - c) De chacun des blocs ;
 - d) A répartir entre blocs ou à individualiser ;
 - e) Particulières exclusives pour les emplacements de parking ;
2. Les imputations comptables sur le fonds de roulement permanent (opération de cession et intérêts) ;
3. Les imputations sur les différents fonds de réserve (général et par bloc) ;
4. Les reports.

a) Les produits

Ils sont conformes aux décisions de l'AG.

b) Les charges

En dehors du bloc O qui connaît une baisse de charges due à l'absence d'intervention pour des pannes de l'installation de chauffage, les cinq autres blocs et le « général » connaissent une augmentation de l'ordre de 8% avec un maximum de 14% pour le bloc C. Cette dernière augmentation n'est toutefois

pas une surprise car on pourrait parler plus d'une remise à niveau par rapport aux deux autres blocs que sont les D et E.

Ces augmentations substantielles, mais toujours dans l'enveloppe générale budgétaire, sont dues à des mises à niveaux des installations électriques laissées à l'abandon à la suite du contentieux « Phase II » mais également de l'impossibilité de trouver un électricien. Dans ce cadre, le général⁴ et le bloc B ont été fort sollicités. Cela a d'ailleurs très fort impacté les comptes avec la Phase II.

Dans les charges « générales », bien qu'elle n'ait rien réclamé officiellement, il a été tenu compte de notre participation sur les charges « Complexe » concernant la Phase II.

Le nettoyage du sous-sol a enfin pu être réalisé et cette matière est à l'ordre du jour de l'AG.

c) Fonds de roulement permanent

Ne nécessite pas de commentaire.

d) Fonds de réserve

Les charges exceptionnelles

Il s'agit de charges non récurrentes.

Date	code	description	intervenant	détail 1	Charges/Actif
05-12-25	66000000	Charges exceptionnelles	Hubo	Epandeur (rot.45cm 15kg)	69,99 €
31-10-24	66000000	Charges exceptionnelles	Moureau Michel (CDC)	Déplacements du 1/7/2024 au 31/10/2024 (validation badges, etc...) (cdc n°56)	18,05 €
16-06-25	66000000	Charges exceptionnelles	Moureau Michel (CDC)	Déplacements du 1/11/2024 au 30/06/2025 CDC	6,01 €
07-11-24	66000000	Charges exceptionnelles	RBS Security	reprise installation CDVI (arrondis)	0,02 €
13-03-25	66000000	Charges exceptionnelles	SIA	Décision CDC 13/3/2025 pt..3	10.500,00 €
30-06-25	66000000	Charges exceptionnelles	clôture 30/6/2025	14 badges métalliques de secours	57,55 €
27-08-24	66000300	C - Charges exceptionnelles	Ansul SA	rpcmt dévidoir, vanne, manomètre, hydrant mural 4ième étage	1.579,72 €
24-06-25	66000400	D - Charges exceptionnelles	Ansul SA	rpcmt dévidoir, vanne, manomètre, hydrant mural 4ième étage	1.638,39 €
10-10-24	66000200	B - Charges exceptionnelles	Doneux Huy SA	bloc B - clé de configuration et purgeur automatique intervention 23 & 26/9	606,91 €
27-06-25	66000200	B - Charges exceptionnelles	Doneux Huy SA	intervention 20/5/2025 rpcmt vanne sur circuit de chauffage & intervention 20/5/2025 rpcmt vanne sur circuit sanitaire	2.764,47 €
13-02-25	66000600	O - Charges exceptionnelles	bloc O	Trois alarmes incendie CDC 13/3/2025	62,22

17303,33

NB : La dernière charge a été positionnée dans ce poste car il est probable que la source des trois interventions se trouvent dans les prestations des deux professionnels. Ces derniers paient une redevance « professions libérales », entre autres pour couvrir de tels incidents, pour un total de 295,54 €.

Les produits exceptionnels

Date	code	description	intervenant	détail 1	Produits/passif
17-08-24	76000000	Recette exceptionnelle	Architecte Lerouge	Thomas & Piron - solde dû sur facture finale du 16/8/2019 (prescription)	183,81 €
30-06-25	76000000	Recette exceptionnelle	Phase II (acte de base)	Epandeur (rot.45cm 15kg) qp Phase II	25,28 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	contentieux en appel (Phase II)	intérêt judiciaires acquis au 13/9/2022 - Juge de Paix	41,73 €

⁴ Le syndic signale que son alter égo de Phase II, invité, a refusé de constater les travaux.

11-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	contentieux en appel (Phase II)	intérêts judiciaires jugmt 9/9/2024 – Tribunal de l'Entreprise	784,08 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	Trevi Legrand Namur SA et Architecte Boreux réclamés par citation (déclaration de créance)	413,72 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	Thomas et Piron avant 2019 (architecte Lerouge) réclamé par citation	500,00 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	rbt du solde dû sur créances du complexe non payées le 30/6/2021 et payée ensuite par Phase I	928,76 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	Thomas et Piron : montant réclamé par citation pour facture Beckers à concurrence de 40% sur base d'une proposition équitable	822,80 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	charges servitude et accès 2020-2021 mais n'ont pas été réclamées aux occupants (pris en charge à l'époque par fonds de réserve)	790,96 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	rapatriement partie charge complexe 2021-2022 sur exercice 2020-2021 (SPW) n'a pas été réclamée aux occupants (pris en charge à l'époque par fonds de réserve)	9,94 €
15-01-25	76000000	Recette exceptionnelle	Phase II jugmt 9/9/2024	jugmt 9/9/2024 Phase II - AG 12/10/2023 pt.29d (copropriétaires sortis)	559,22 €
03-07-24	76000100	A - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"65" - location 2024-2025 [29/43 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	1.723,97 €
03-07-24	76000200	B - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"64" - location 2024-2025 [25/32 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	1.486,18 €
03-07-24	76000300	C - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"65" - location 2024-2025 [7/43 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	416,13 €
03-07-24	76000400	D - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"65" - location 2024-2025 [7/43 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	416,13 €
03-07-24	76000500	E - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"64" - location 2024-2025 [7/32 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	416,13 €

9.518,84 €

La recette ISTA est une régularisation d'une double facturation datant de Mathusalem et provenant d'une erreur informatique des services d'ISTA relatif à la comptabilisation des frais administratifs. Si tout va bien, plus aucun souci ne devrait apparaître en 2026.

Les autres ne nécessitent pas de commentaire actuellement que ce qui est repris ci-dessus.

Conclusion

Le Collège des commissaires constate que les comptes présentent une image fidèle de la situation de l'Association au 30 juin 2025.

Il remercie le syndic pour les réponses données sans la moindre ambiguïté à toutes les questions posées dont notamment celle sur le nettoyage des communs et des objectifs qui conduisent à avoir des fonds de réserves suffisants par bloc séparé pour faire face à tous travaux d'envergure en leur sein.

Par cette constatation, il invite l'AG à valider l'inventaire au 30 juin 2025 sans réserve et à donner décharge au syndic sans réserve pour la période 1/7/2024 au 31/10/2024 et, également, pour la période du 17/3/2025 au 30/6/2025.

De même il invite l'AG à donner décharge simple pour le syndic Virtuouse-Immo SRL pour la période du 1/11/2024 au 17/3/2025.

Le Collège tient à remercier M. Stéphane pour sa participation jusqu'au 30/10/2024 et l' pour avoir régularisé tous les contentieux financiers de la période 1/11/2024 au 17/3/2025.

Pour le Collège des commissaires

(s), ~~Stéphane~~ ~~Ammon~~ ~~et~~ ~~René~~ ~~et~~ ~~René~~
Commissaires aux comptes

17/9/2025

INVENTAIRE 2024-2025

Bilan au 30/6/2025

Codes	Actif	2024-2025	2023-2024	Codes	Passif	2024-2025	2023-2024
	2. Immobilisations et cautionnements	30.399,22 €	34.631,85 €	1	1. Fonds de la copropriété	29.193,77 €	29.000,00 €
	23. Mobilier et matériel roulant	30.399,22 €	34.631,85 €		Provision pour risques et charges	29.193,77 €	29.000,00 €
23000000	immobilisation corporelle	3.084,60 €	5.178,64 €	16000000	Provision pour risques et charges (dossier Thomas & Piron)	14.000,00 €	12.000,00 €
23000100	A - immobilisation corporelle	3.084,60 €	3.084,60 €	16100000	Provision pour risques et charges (dossier Phase II)	4.693,77 €	17.000,00 €
23000200	B - immobilisation corporelle	8.025,78 €	8.025,78 €	16120000	Provision pour risques et charges (dossier SIA TP- indemnité de procédure)	10.500,00 €	0,00 €
23000300	C - immobilisation corporelle	5.838,17 €	5.838,17 €		4. Dettes à un an au plus	339.035,83 €	344.221,78 €
23000400	D - immobilisation corporelle	5.898,68 €	5.898,68 €		44. Dettes commerciales	29.776,32 €	28.370,70 €
23000500	E - immobilisation corporelle	4.833,60 €	4.833,60 €	40000000	Fournisseurs	1.138,51 €	1.671,98 €
23000600	O - immobilisation corporelle	7.094,05 €	7.094,05 €	44400000	Factures à recevoir	24.285,50 €	20.712,66 €
23400000	Mobilier de bureau	111,58 €	139,48 €	48000000	Dettes à copropriétaires sortis	2.363,55 €	5.986,06 €
23900000	Amortissements (Commun)	-616,92 €	-1.983,69 €	48100000	Dettes à ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)	1.988,76 €	0,00 €
23900100	A - Amortissements	-616,92 €	-308,46 €		48. Fonds de la copropriété	283.421,64 €	287.696,56 €
23900200	B - Amortissements	-1.605,14 €	-802,57 €		a) Fonds de réserve	172.752,28 €	160.197,35 €
23900300	C - Amortissements	-1.167,62 €	-583,81 €	48900000	Valeurs reportées fonds de réserve général	16.201,48 €	1.208,49 €
23900400	D - Amortissements	-1.179,72 €	-589,86 €	48900100	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc A	30.011,87 €	29.074,41 €
23900500	E - Amortissements	-966,72 €	-483,36 €	48900200	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc B	37.358,91 €	39.478,77 €
23900600	O - Amortissements	-1.418,80 €	-709,40 €	48900300	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc C	14.634,96 €	15.792,16 €
	3. Stock	1.446,87 €	1.653,88 €	48900400	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc D	17.318,64 €	18.689,37 €
30000000	Stock (télécommandes, badges,...)	681,13 €	635,82 €	48900500	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc E	17.491,23 €	16.722,65 €
30002000	Stock électricité	765,74 €	1.018,06 €	48900600	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc O	39.735,19 €	39.231,50 €
	4. Créances à un an au plus	61.494,47 €	64.087,07 €		b) Fonds de roulement	110.669,36 €	127.499,21 €
	40 Acomptes	14.161,75 €	21.197,23 €	48902000	Valeurs reportées au fonds de roulement	58.682,60 €	76.582,87 €
40600000	Acomptes expert judiciaire sur dossier Thomas & Piron & co	2.500,00 €	0,00 €	48902100	Valeurs reportées au fonds de roulement permanent	51.986,76 €	50.916,34 €
40601000	Acomptes avocat sur dossier Thomas & Piron & co	8.833,00 €	6.171,00 €		49. Comptes de régularisation	25.837,87 €	28.154,52 €
40602000	Acomptes avocat sur dossier Phase II (2021)	2.828,75 €	15.026,23 €	49200000	Charges à imputer	590,01 €	908,00 €
40611000	Acomptes fournisseurs	0,00 €	0,00 €	49900000	Compte d'attente (passif)	25.247,86 €	27.246,52 €
	41. Créances	26.956,79 €	28.227,05 €	49910000	indemnité d'assurance pour tiers	0,00 €	0,00 €
40400000	Note de crédit à recevoir	451,28 €	0,00 €				
41000000	Acompte de fonds de réserve appelé	0,00 €	0,00 €				
41010000	Acompte de fonds de roulement appelé	4.192,08 €	1.349,29 €				
41020000	Acompte de fonds de roulement permanent appelé	0,00 €	0,00 €				
41600000	Créances pour le fonds de réserves	0,00 €	0,00 €				
41610000	Créances diverses	120,00 €	300,00 €				
41611000	Créances fournisseurs	0,00 €	64,94 €				
41620000	Créances sur Phase II	7.129,80 €	17.466,20 €				
41700000	Créances douteuses	15.063,63 €	9.046,62 €				
	49. comptes de régularisation	20.375,93 €	14.662,79 €				
49000000	Charges à reporter	18.056,72 €	14.493,19 €				

49900000	Compte d'attente (actif)	2.319,21 €	169,60 €				
	5. Placements de trésorerie et valeurs disponibles	274.889,04 €	272.848,98 €				
	53. Dépôt à terme	130.000,00 €	210.000,00 €				
53000000	Compte de placement 056-3468050-94 (Réserve)	80.000,00 €	50.000,00 €				
53000200	Compte de placement 056-3468050-94 (Roulement permanent)	50.000,00 €	40.000,00 €				
53100000	Compte à terme BE81055246042024	0,00 €	120.000,00 €				
	55. Etablissements de crédit	144.889,04 €	62.848,98 €				
55000000	Compte épargne Fonds de réserve BE75088290443051	21.352,62 €	44.671,97 €				
55000001	Compte épargne Fonds de réserve BE39088298005819	120.073,62 €	0,00 €				
55200000	Compte BE64088290443152 fds rlmt permanent	1.986,76 €	10.916,34 €				
55100000	Compte à vue Belfius BE54068938123197	1.476,04 €	7.260,67 €				
	Total	368.229,60 €	373.221,78 €	Total		368.229,60 €	373.221,78 €

Compte de résultats

code	Charges		Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024	code	Produits	Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024
	Charges		212.231,80 €	257.000,00 €	187.483,36 €		Produits	258.539,28 €	257.000,00 €	258.533,27 €
	Charges communes générales par quotité générale (art.20 et 24 RCP)		67.729,34 €	78.000,00 €	62.234,20 €		Fonds de roulement	257.000,00 €	257.000,00 €	257.000,36 €
61001000	Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	335,87 €	350,00 €	197,55 €	70100000	Acomptes fonds de roulement	257.000,00 €	257.000,00 €	257.000,36 €
61002000	Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	318,66 €	350,00 €	306,05 €					
61004000	Contrat d'entretien - Alerte incendie et détection incendie	O	86,73 €	190,00 €	164,39 €					
61007000	Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	36,59 €	120,00 €	144,07 €					
61028000	Videosurveillance	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €					
61029000	Contrôle des accès - téléphone	O	834,00 €	1.000,00 €	954,90 €					
61037000	Entretien drainage (RCP 27.10)	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €					
61045000	Menuiserie - Autres	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €					
61050000	Nettoyage des communs suivant contrat	O	1.184,09 €	1.184,11 €	1.140,55 €					
61050001	Nettoyage des communs autres	O	425,81 €	388,76 €	5,98 €					
61054000	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	O	14.691,38 €	16.000,00 €	13.096,82 €					
61058000	Nettoyage des conteneurs	O	72,60 €	350,00 €	272,25 €					
61060000	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	O	2.009,01 €	2.700,00 €	1.931,83 €					
61061000	Autre Entretien jardins et environs immédiats	O	500,23 €	1.000,00 €	498,01 €					
61062000	Entretien jardins et environs immédiats de la Phase II (63,88 %)	O	1.808,34 €	1.000,00 €	0,00 €					
61081000	Etang - contrat d'entretien	O	1.888,43 €	1.500,00 €	784,02 €					
61085000	Etang - réparations/installations technique	O	0,00 €	200,00 €	46,38 €					
61086000	Etang - Consommation eau quotepart	O	51,21 €	300,00 €	96,12 €					
61201000	Eau incendie - Sous-sol	O	78,55 €	100,00 €	75,93 €					

61210000	Electricité site (contrat 50190638 Phase I)	O	4.473,15 €	7.000,00 €	5.025,66 €				
61213000	Electricité - autres	O	2.358,03 €	300,00 €	56,76 €				
61213001	Remplacement ampoules extérieures	O	167,16 €	50,00 €	10,95 €				
61214000	Electricité - Commun Phase II (63,88% de 50%)	O	180,42 €	1.000,00 €	0,00 €				
61300000	Honoraires syndic	O	12.943,47 €	19.167,47 €	13.230,95 €				
61310000	Honoraires syndic - prestations particulières	P	0,00 €	250,00 €	0,00 €				
61301000	Honoraires avocats	P	0,00 €	500,00 €	195,12 €				
61302200	Honoraires architecte/ingénieurs	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61311000	Frais de déplacement volontaires & syndic pour occupants	O	143,38 €	250,00 €	17,03 €				
61311010	Frais de déplacement volontaires & syndic pour propriétaires	P	160,70 €	50,00 €	150,21 €				
61311020	Frais de déplacement volontaires pour occupants relatif au Complexe	O	0,00 €	10,00 €	7,40 €				
61312000	Autres charges Conseil de copropriété	P	439,40 €	500,00 €	353,60 €				
61400000	Assurance incendie	P	7.316,89 €	7.500,00 €	6.889,27 €				
61400001	Assurance incendie (abandon recours ROI art.68c)	O	7.316,89 €	7.500,00 €	6.889,26 €				
61410000	Responsabilité civile	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61430000	Assurance volontaire	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61450000	Assurance RC ACP, Syndic non professionnel, Conseil de copropriété et Collège des commissaires aux comptes	P	325,49 €	350,00 €	319,20 €				
61470000	Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61600000	Bureau et matériel de bureau	O	318,35 €	300,00 €	159,15 €				
61601000	Timbres	P	61,21 €	25,00 €	33,10 €				
61602000	Téléphone	O	140,00 €	193,60 €	908,00 €				
61603000	Autres fournitures	O	201,97 €	300,00 €	168,96 €				
61610000	Utilisation salle de réunion AG	P	205,00 €	250,00 €	255,00 €				
61611000	Consommations réunions	P	112,10 €	120,00 €	93,50 €				
61640000	Publication nomination syndic	P	214,50 €	120,00 €	0,00 €				

62300000	Volontariat/Bénévolat à charge propriétaires	P	558,63 €	850,00 €	821,52 €					
62310000	Volontariat/Bénévolat à charge occupants	O	758,63 €	850,00 €	831,70 €					
63410000	Récupération de charges propriétaires	P	-17,54 €	0,00 €	0,00 €					
63411000	Récupération de charges occupants	O	0,00 €	0,00 €	-18,58 €					
64000000	Redevance SPW	O	24,62 €	30,00 €	24,60 €					
64300000	Charges extraordinaires à prendre en charge par Phase II (en contentieux)	P	0,00 €	0,00 €	1.083,61 €					
64310000	Charges ordinaires à prendre en charge par Phase II (en contentieux)	O	4.810,61 €	2.700,00 €	4.857,12 €					
65000000	frais bancaire	O	194,22 €	300,00 €	155,25 €					
65030000	Erreurs d'arrondis CCG	O	0,56 €	1,06 €	1,01 €					
	Charges communes individualisées (art.23 RCP)		75.656,22 €	94.000,00 €	61.619,76 €		Produits individualisés	1.539,28 €	0,00 €	1.532,91 €
61319000	Honoraires syndic - prestations particulières privatives	I	50,73 €	0,00 €	269,11 €	76300000	transmission de lot	480,00 €	0,00 €	900,00 €
61630000	Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires (art.32 RCP)	I	913,55 €	0,00 €	150,00 €	76410000	Récupération frais individualisés	1.059,28 €	0,00 €	632,91 €
61631100	Autres frais de procédure individualisé	I	0,00 €	0,00 €	4,30 €	76420000	Contentieux Phase II - Récupération frais individualisés	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61650000	Attestations article 3.94 code civil	I	480,00 €	0,00 €	900,00 €					
61663000	Autres frais de gestion	I	95,00 €	0,00 €	209,50 €					
61838000	Chauffage & eau consommation & divers - calculs Ista	I	74.116,94 €	94.000,00 €	60.086,85 €					
	Charges communes particulières (art.27.2)		68.108,96 €	82.000,00 €	63.433,44 €		Produits communs spéciaux	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Bloc A		15.817,50 €	18.000,00 €	14.905,47 €					
61001100	A - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	144,44 €	160,00 €	141,79 €					
61002100	A - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	1.154,07 €	500,00 €	1.219,99 €					
61006100	A - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €					
61007100	A - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	471,02 €	500,00 €	455,55 €					

61009106	A - Autres (travaux en régie exutoire)	O	0,00 €	100,00 €	73,21 €				
61010100	A - Contrôle ascenseur	O	335,14 €	350,00 €	318,00 €				
61011100	A - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.126,10 €	2.100,00 €	1.947,00 €				
61012100	A - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61023100	A - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	100,00 €	0,00 €				
61027100	A - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031100	A - Contrat d'entretien - Chaudières	O	547,41 €	600,00 €	547,41 €				
61032100	A - Autre entretien installation de chauffage	O	42,31 €	400,00 €	0,00 €				
61037100	A - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27, 12 & 13)	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61038100	A - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61050100	A - Nettoyage Bloc suivant contrat (2270/8700)	O	5.870,80 €	5.870,80 €	5.654,83 €				
61070100	A - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61073100	A - Entretien du toit	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61074100	A - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61201100	A - Eau incendie (2270/4616)	O	169,37 €	180,00 €	191,40 €				
61205100	A - Autres réparations	O	0,00 €	278,91 €	0,00 €				
61210100	A - électricité parties communes	O	4.459,89 €	5.000,00 €	4.157,93 €				
61213100	A - Electricité - autres	O	415,72 €	200,00 €	149,84 €				
61250100	A - Autres Fournitures	O	0,00 €	250,00 €	0,00 €				
61310100	A - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61470100	A - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663100	A - Autres frais de gestion	O	0,00 €	50,00 €	0,00 €				
63410100	A - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				

65030100	A - Erreurs d'arrondi	O	0,15 €	0,29 €	0,12 €				
	Bloc B		16.412,88 €	18.000,00 €	14.641,48 €				
61001200	B - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	218,67 €	250,00 €	237,01 €				
61002200	B - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	560,05 €	500,00 €	461,61 €				
61006200	B - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €				
61007200	B - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	509,22 €	500,00 €	492,62 €				
61009206	B - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	472,31 €	0,00 €				
61010200	B - Contrôle ascenseur	O	335,14 €	350,00 €	318,00 €				
61011200	B - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.126,10 €	2.100,00 €	1.946,99 €				
61012200	B - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	423,86 €				
61023200	B - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	100,00 €	0,00 €				
61027200	B - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031200	B - Contrat d'entretien - Chaudières	O	584,74 €	600,00 €	584,74 €				
61032200	B - Autre entretien installation de chauffage	O	203,04 €	600,00 €	433,64 €				
61037200	B - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27, 12 & 13)	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61038200	B - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61050200	B - Nettoyage Bloc suivant contrat (1998/8700)	O	5.167,44 €	5.167,44 €	4.977,34 €				
61070200	B - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61073200	B - Entretien du toit	O	244,89 €	500,00 €	217,68 €				
61074200	B - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61201200	B - Eau incendie et divers venant de B-E (1998/2915)	O	181,14 €	200,00 €	173,70 €				
61205200	B - Autres réparations	P	0,00 €	200,00 €	514,10 €				
61210200	B - électricité parties communes	O	4.762,21 €	5.000,00 €	3.768,23 €				
61213200	B - Electricité - autres	O	1.359,82 €	250,00 €	16,53 €				
61250200	B - Autres Fournitures	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				

61310200	B - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €					
61470200	B - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
61663200	B - Autres frais de gestion	O	6,02 €	50,00 €	26,88 €					
63410200	B - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
65030200	B - Erreurs d'arrondi	O	0,12 €	0,25 €	0,15 €					
	Bloc C		7.813,96 €	9.872,00 €	6.801,71 €					
61001300	C - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	121,61 €	100,00 €	91,24 €					
61002300	C - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	349,38 €	500,00 €	335,07 €					
61006300	C - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €					
61007300	C - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	245,70 €	260,00 €	242,25 €					
61009306	C - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	0,00 €	0,00 €					
61010300	C - Contrôle ascenseur	O	300,45 €	300,00 €	285,08 €					
61011300	C - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.057,77 €	2.000,00 €	1.947,51 €					
61012300	C - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
61023300	C - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	104,73 €	0,00 €					
61027300	C - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
61031300	C - ventilation des frais d'installation de chauffage (49,36%)	P	0,00 €	150,00 €	0,00 €					
61032300	C - ventilation des frais d'entretien de l'installation de chauffage (49,36%)	O	329,99 €	444,24 €	288,63 €					
61037300	C - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27, 12 & 13)	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €					
61038300	C - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
61050300	C - Nettoyage Bloc suivant contrat (883/8700)	O	2.282,96 €	2.282,96 €	2.198,97 €					
61070300	C - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €					
61073300	C - Entretien du toit	O	0,00 €	150,00 €	0,00 €					
61074300	C - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					

61201300	C - Eau incendie (883/4616)	O	65,88 €	70,00 €	62,67 €				
61205300	C - Autres réparations	O	0,00 €	400,00 €	77,44 €				
61210300	C - Electricité parties communes	O	1.524,32 €	1.800,00 €	1.209,48 €				
61213300	C - Electricité - autres	O	375,57 €	200,00 €	0,00 €				
61250300	C - Autres Fournitures	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61310300	C - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61470300	C - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663300	C - Autres frais de gestion	O	6,02 €	50,00 €	14,92 €				
63410300	C - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
65030300	C - Erreurs d'arrondi	O	0,03 €	0,07 €	0,05 €				
	Bloc D		7.601,71 €	10.128,00 €	6.970,07 €				
61001400	D - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	106,65 €	100,00 €	106,66 €				
61002400	D - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	349,38 €	500,00 €	335,07 €				
61006400	D - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €				
61007400	D - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	278,16 €	260,00 €	266,97 €				
61009406	D - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	0,00 €	0,00 €				
61010400	D - Contrôle ascenseur	O	300,45 €	300,00 €	285,08 €				
61011400	D - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.057,77 €	2.000,00 €	1.947,49 €				
61012400	D - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61023400	D - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	294,74 €	0,00 €				
61027400	D - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031400	D - ventilation des frais d'installation de chauffage (50,64%)	P	0,00 €	150,00 €	0,00 €				
61032400	D - ventilation des frais d'entretien de l'installation de chauffage (50,64%)	O	338,54 €	455,76 €	296,11 €				
61037400	D - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13)	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61038400	D - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				

61050400	D - Nettoyage Bloc suivant contrat (904/8700)	O	2.337,43 €	2.337,43 €	2.251,44 €				
61070400	D - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61073400	D - Entretien du toit	O	0,00 €	150,00 €	0,00 €				
61074400	D - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61201400	D - Eau incendie (904/4616)	O	67,45 €	70,00 €	64,17 €				
61205400	D - Autres réparations	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61210400	D - Electricité parties communes	O	1.446,70 €	1.800,00 €	1.290,76 €				
61213400	D - Electricité - autres	O	164,87 €	200,00 €	74,92 €				
61250400	D - Autres Fournitures	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61310400	D - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61470400	D - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663400	D - Autres frais de gestion	O	0,00 €	50,00 €	2,97 €				
63410400	D - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
65030400	D - Erreurs d'arrondi	O	0,03 €	0,07 €	0,03 €				
	Bloc E		7.767,70 €	10.000,00 €	7.157,75 €				
61001500	E - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	111,15 €	140,00 €	122,74 €				
61002500	E - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	530,95 €	500,00 €	446,63 €				
61006500	E - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €				
61007500	E - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	288,98 €	300,00 €	282,51 €				
61009506	E - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	100,00 €	0,00 €				
61010500	E - Contrôle ascenseur	O	300,45 €	350,00 €	285,08 €				
61011500	E - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.057,77 €	2.100,00 €	1.945,29 €				
61012500	E - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61023500	E - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	50,00 €	0,00 €				
61027500	E - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031500	E - Contrat d'entretien - Chaudières	O	348,37 €	400,00 €	348,37 €				
61032500	E - Autre entretien installation de chauffage	O	0,00 €	400,00 €	169,60 €				

61037500	E - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13)	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €					
61038500	E - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
61050500	E - Nettoyage Bloc suivant contrat (917/8700)	O	2.370,58 €	2.370,58 €	2.283,37 €					
61070500	E - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €					
61073500	E - Entretien du toit	O	0,00 €	500,00 €	0,00 €					
61074500	E - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
61201500	E - Eau incendie et divers venant de B-E (917/2915)	O	83,13 €	100,00 €	79,13 €					
61205500	E - Autres réparations	O	0,00 €	279,35 €	0,00 €					
61210500	E - Electricité parties communes	O	1.275,90 €	1.400,00 €	1.140,60 €					
61213500	E - Electricité - autres	O	240,10 €	100,00 €	0,00 €					
61250500	E - Autres Fournitures	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €					
61310500	E - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €					
61470500	E - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
61663500	E - Autres frais de gestion	O	6,02 €	50,00 €	5,98 €					
63410500	E - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
65030500	E - Erreurs d'arrondi	O	0,02 €	0,07 €	0,05 €					
	Bloc O		12.229,41 €	16.000,00 €	12.956,96 €					
61001600	O - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	110,50 €	90,00 €	53,38 €					
61002600	O - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	323,88 €	400,00 €	310,50 €					
61006600	O - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €					
61007600	O - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	381,91 €	400,00 €	369,03 €					
61009606	O - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	0,00 €	0,00 €					
61010600	O - Contrôle ascenseur	O	317,81 €	340,00 €	301,56 €					
61011600	O - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.057,77 €	2.100,00 €	1.945,29 €					
61012600	O - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
61023600	O - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	46,98 €	200,00 €	0,00 €					

61027600	O - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031600	O - Contrat d'entretien - Chaudières	O	584,74 €	600,00 €	584,74 €				
61032600	O - Autre entretien installation de chauffage	O	83,79 €	800,00 €	1.431,00 €				
61037600	O - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13)	O	0,00 €	300,00 €	312,70 €				
61038600	O - Compteurs et relevés des compteurs	O	1.261,10 €	1.400,00 €	1.257,24 €				
61039600	O - redevance ISTA - cgmt occupants	O	65,00 €	0,00 €	260,00 €				
61050600	O - Nettoyage Bloc suivant contrat (1728/8700)	O	4.468,82 €	4.468,82 €	4.304,42 €				
61070600	O - Entretiens et réparations communes	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61073600	O - Entretien du toit	O	0,00 €	250,00 €	0,00 €				
61074600	O - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	200,00 €	0,00 €				
61200600	O - Eau	O	1.891,39 €	1.800,00 €	1.623,46 €				
61201600	O - Eau incendie (1728/2001)	O	262,02 €	350,00 €	247,54 €				
61205600	O - Autres réparations	O	0,00 €	400,00 €	302,10 €				
61210600	O - Electricité parties communes	O	2.975,59 €	3.500,00 €	2.584,86 €				
61213600	O - Electricité - autres	O	493,73 €	340,97 €	74,92 €				
61220600	O - Gaz	O	12.107,59 €	14.000,00 €	9.633,47 €				
61240600	O - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-15.324,89 €	-17.000,00 €	-12.774,05 €				
61250600	O - Autres Fournitures	O	0,00 €	200,00 €	0,00 €				
61310600	O - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61470600	O - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663600	O - Autres frais de gestion	O	0,00 €	100,00 €	86,29 €				
63410600	O - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
65030600	O - Erreurs d'arrondi	O	0,08 €	0,21 €	0,11 €				
	Blocs C-D		0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031900	C-D - Contrat d'entretien - Chaudières	O	584,74 €	600,00 €	584,74 €				
61032900	C-D - Autre entretien installation de chauffage	O	83,79 €	300,00 €	0,00 €				

61039900	C-D - Ventilation frais des entretiens de l'installation de chauffage	O	-668,53 €	-900,00 €	-584,74 €				
	Blocs B-E		0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61038800	B-E - Compteurs et relevés des compteurs	O	1.902,31 €	1.673,87 €	1.902,31 €				
61039800	B-E - redevance ISTA - cgmt occupants	O	325,01 €	0,00 €	390,01 €				
61200820	B - Eau	O	1.689,24 €	1.800,00 €	1.673,04 €				
61200850	E - Eau	O	768,52 €	2.100,00 €	626,33 €				
61201800	B-E - Eau incendie	O	306,45 €	14.000,00 €	289,68 €				
61220800	B-E - Gaz	O	21.024,61 €	28.000,00 €	16.123,02 €				
61240800	B-E - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-25.709,48 €	-47.273,87 €	-20.711,49 €				
63410800	B-E- tft de charges - Eau incendie et divers	O	-306,66 €	-300,00 €	-292,90 €				
	Blocs A-C-D		0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61038700	A-C-D - Compteurs et relevés des compteurs	O	2.556,23 €	2.249,26 €	2.556,23 €				
61039700	A-C-D - redevance ISTA - cgmt occupants	O	325,01 €	0,00 €	520,01 €				
61200710	A - Eau	O	2.348,45 €	1.280,00 €	1.981,54 €				
61200900	C-D - Eau	O	1.345,67 €	2.600,00 €	1.142,44 €				
61201700	A-C-D - Eau incendie	O	323,52 €	400,00 €	327,64 €				
61220700	A-C-D - Gaz	O	26.507,54 €	32.000,00 €	20.431,37 €				
61603700	A-C-D - Autres fournitures	O	18,03 €	0,00 €	0,00 €				
61240700	A-C-D - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-33.082,57 €	-38.249,26 €	-26.601,31 €				
63410700	A-C-D - tft de charges - Eau incendie et divers	O	-341,88 €	-280,00 €	-357,92 €				
	Charges communes spéciales (art.27.2)		737,28 €	960,00 €	18,36 €				
61031000	SS - G - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13 & 14)	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61041000	SS - G - Entretien porte sectionnelle	G	201,40 €	910,00 €	0,00 €				
61051000	SS - G - Nettoyage privatif sous-sol (32)	G	168,64 €	0,00 €	0,00 €				

61081000	SS - G - Autres réparations et fournitures	G	367,20 €	50,00 €	18,36 €				
65031000	SS - G - Erreurs d'arrondi	G	0,04 €	0,00 €	0,00 €				
	Charges communes spéciales (art.27.2)		465,80 €	2.040,00 €	177,60 €				
61032000	SS - D - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13 & 14)	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61042000	SS - D - Entretien porte sectionnelle	D	74,20 €	1.940,00 €	0,00 €				
61052000	SS - D - Nettoyage privatif sous-sol (68)	D	358,36 €	0,00 €	0,00 €				
61082000	SS - D - Autres réparations et fournitures	D	32,76 €	100,00 €	177,60 €				
65032000	SS - D - Erreurs d'arrondi	D	0,48 €	0,00 €	0,00 €				
	Fonds de roulement permanent		2.332,34 €		2.928,77 €		Fonds de roulement permanent	3.402,76 €	3.739,80 €
64200000	Remboursement fonds de roulement permanent		1.901,92 €		2.698,75 €	70200000	acomptes fonds de roulement permanent	1.901,92 €	2.698,75 €
64020000	FRP - Précompte mobilier		430,42 €		230,02 €	75020000	Intérêts sur compte du fonds de roulement permanent	1.500,84 €	1.041,05 €
	Fonds de réserves général		36.538,61 €		17.642,05 €		Fonds de réserve général	51.531,60 €	7.054,84 €
60910000	variation stock badges		479,69 €		735,14 €	70000000	Acomptes fonds de réserve	20.000,00 €	0,00 €
61009000	Achat extincteur		936,77 €		262,67 €	73000000	vente de badges	1.194,03 €	1.440,00 €
61020000	Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		146,81 €		0,00 €	74200000	Location emplacement parking à tiers	0,00 €	0,00 €
61301001	Honoraires avocats (contentieux Phase II)		12.306,23 €		0,00 €	74800000	Mise à disposition locaux	924,04 €	981,20 €
61631000	Autres frais de procédure		497,98 €		0,00 €	75000000	Intérêts sur compte du fonds de réserve	6.144,62 €	908,52 €
61641000	Modifications aux statuts		1.700,00 €		0,00 €	76000000	Recette exceptionnelle	5.060,30 €	194,51 €
61663001	Autres frais de gestion (Thomas et Piron)		64,46 €		28,55 €	76110100	Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve général	1,08 €	1,01 €
63020000	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		727,27 €		727,26 €	76200000	Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles (Thomas et Piron)	5.215,30 €	3.041,60 €
63400000	Réductions de valeur		27,90 €		34,87 €	76310000	Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles (contentieux Phase II)	12.306,23 €	0,00 €
63900001	Dotation aux Provisions pour risques et charges (Thomas et Piron)		7.215,30 €		5.041,60 €	76400000	Pénalité (art.32 RCP & art.104 & 134 ROI)	686,00 €	488,00 €
63900002	Dotation aux Provisions pour risques et charges (Phase II)		0,00 €		5.000,00 €	76500000	Indemnité d'assurance	0,00 €	0,00 €

[illegible]

	Fonds de réserve "Bloc D"		3.021,89 €		589,86 €		Fonds de réserve "Bloc D"	1.651,16 €		3.465,03 €
61009400	D - Achat extincteur		612,87 €		0,00 €	70000400	D - Acompte fonds de réserve	995,00 €		2.985,00 €
61016401	D - Analyse de risque (ascenseur 2024 + 15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100400	D - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	0,00 €		240,00 €
61020400	D - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		180,77 €		0,00 €	74200400	D - Nouveaux occupants	240,00 €		240,00 €
61110400	D - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400400	D - Redevance professions libérales	0,00 €		0,00 €
63020400	D - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		589,86 €		589,86 €	76000400	D - Recette exceptionnelle	416,13 €		0,00 €
66000400	D - Charges exceptionnelles		1.638,39 €		0,00 €	76110400	D - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,03 €		0,03 €
						76500400	D - Indemnité d'assurance	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Fonds de réserve "Bloc E"		695,57 €		483,36 €		Fonds de réserve "Bloc E"	1.464,15 €		3.264,05 €
61009500	E - Achat extincteur		0,00 €		0,00 €	70000500	E - Acompte fonds de réserve	1.048,00 €		3.144,00 €
61016501	E - Analyse de risque (ascenseur 2024 + 15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100500	E - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	0,00 €		0,00 €
61020500	E - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		212,21 €		0,00 €	74200500	E - Nouveaux occupants	0,00 €		120,00 €
61110500	E - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400500	E - Redevance professions libérales	0,00 €		0,00 €
63020500	E - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		483,36 €		483,36 €	76000500	E - Recette exceptionnelle	416,13 €		0,00 €
66000500	E - Charges exceptionnelles		0,00 €		0,00 €	76110500	E - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,02 €		0,05 €
						76500500	E - Indemnité d'assurance	0,00 €		0,00 €
	Fonds de réserve "Bloc O"		1.173,33 €		1.285,72 €		Fonds de réserve "Bloc O"	1.677,02 €		4.707,23 €
61009600	O - Achat extincteur		156,09 €		523,33 €	70000600	O - Acompte fonds de réserve	0,00 €		4.002,00 €
61016601	O - Analyse de risque (ascenseur 2024 +15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100600	O - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	0,00 €		420,00 €
61020600	O - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		245,62 €		0,00 €	74200600	O - Nouveaux occupants	120,00 €		0,00 €
61110600	O - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400600	O - Redevance professions libérales	295,84 €		285,12 €
63020600	O - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		709,40 €		709,40 €	76000600	O - Recette exceptionnelle	1.261,10 €		0,00 €
66000600	O - Charges exceptionnelles		62,22 €		52,99 €	76110600	O - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,08 €		0,11 €
						76500600	O - Indemnité d'assurance	0,00 €		0,00 €
	Bonis/Mali		59.932,83 €		81.509,96 €					
69300000	Valeurs à reporter au fonds de réserve général		14.992,99 €		-10.587,21 €					

69300100	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc A		937,46 €		5.225,66 €				
69300200	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc B		-2.119,86 €		3.497,63 €				
69300300	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc C		-1.157,20 €		2.435,57 €				
69300400	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc D		-1.370,73 €		2.875,17 €				
69300500	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc E		768,58 €		2.780,69 €				
69300600	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc 0		503,69 €		3.421,51 €				
69100000	Valeur à reporter fonds de roulement permanent		1.070,42 €		811,03 €				
69101000	Valeur à reporter fonds de roulement		46.307,48 €		71.049,91 €				
	Total		324.186,55 €		295.235,39 €		Total	324.186,55 €	257.000,00 € 295.235,39 €

Association des Copropriétaires de la
« Résidence Au fil de l'Eau (phase I) »

Rue Charles Lamquet, 151
5100 Namur (Jambes)
N° entreprise : 0890.156.231

Numéro de référence¹ : 105

Lots concernés :
A005(94)/AP02/C2(13)

- Mandataire(s) : Pr. J. Coulon
- Occupant(s) au 30/6/2025 porté(s) à notre connaissance : Coulon Justine

PS : Si le mandataire ou l'occupant n'est pas correct, prière d'avertir le syndic.

Ce document contient deux volets

1. Premier volet

Le décompte annuel des charges communes ordinaires de l'exercice 2024-2025, daté du 30 juin 2025.

Si vous constatez une erreur dans votre décompte, vous devez le signaler immédiatement au syndic et au Collège des commissaires aux comptes (art.57 ROI).

2. Second volet

Les appels d'acomptes de fonds de roulement et de réserve pour l'exercice 2025-2026 datés du 1^{er} juillet 2025. Ce document reprend votre situation au jour de l'édition du présent document.

¹ A reprendre dans tous vos documents, courriels et paiements : le premier chiffre représente le bloc (7=sous-sol), le second l'étage et le troisième le n° de l'appartement.

Numéro de référence : 105

Propriétaire(s) :

Occupant(s) au 30/6/2025 :

Volet I

Décompte annuel des charges communes ordinaires pour l'exercice s'étalant du 1/7/2024 au 30/6/2025 (art.54 du ROI²)

Extrait du compte de résultat

Les extraits du compte de résultat sont limités aux charges ordinaires qui interviennent

- dans le décompte du commun général,
- de manière synoptique pour les blocs,
- pour les portes sectionnelles (charges pour les propriétaires d'un emplacement de parking ou garage),
- dans la redistribution entre blocs ou individualisées (eau chaude et gaz)

Tout l'inventaire complet (bilan et compte de résultat) sera repris en détail dans la convocation à l'AG du 7/10/2025. Il figurera au « Le PH 1 » n°48 que vous devriez recevoir avant la mi-septembre.

Remarque Contentieux Phase II

A la suite du contentieux avec la Phase II, à l'instar des exercices précédents, le solde de la quote-part due par l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II) pour 2024-2025 vous a été porté en charges d'une manière distincte pour faire face à toutes les éventualités possibles.

Pour les propriétaires existant au 30 juin 2021, vous noterez que vos avances faites pour les exercices antérieurs au 30/6/2021 vous ont été remboursées à la suite du jugement du 9/9/2024 coulé en force de chose jugée depuis le 14/1/2025. Le syndic vous invite à vérifier si le montant remboursé ne revient pas à votre occupant si celui-ci est toujours celui de l'époque.

Dans ce tableau, les lettres correspondent aux charges à supporter : I = en individualisé, O = aux occupants et P = aux propriétaires.

Charges communes générales

code	Charges		Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024
	Charges		212.231,80 €	257.000,00 €	187.483,36 €
	Charges communes générales par quotité générale (art.20 et 24 RCP)		67.729,34 €	78.000,00 €	62.234,20 €
61001000	Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	335,87 €	350,00 €	197,55 €
61002000	Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	318,66 €	350,00 €	306,05 €
61004000	Contrat d'entretien - Alerte incendie et détection incendie	O	86,73 €	190,00 €	164,39 €
61007000	Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	36,59 €	120,00 €	144,07 €
61028000	Vidéosurveillance	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €
61029000	Contrôle des accès - téléphone	O	834,00 €	1.000,00 €	954,90 €
61037000	Entretien drainage (RCP 27.10)	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €
61045000	Menuiserie - Autres	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €
61050000	Nettoyage des communs suivant contrat	O	1.184,09 €	1.184,11 €	1.140,55 €
61050001	Nettoyage des communs autres	O	425,81 €	388,76 €	5,98 €
61054000	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	O	14.691,38 €	16.000,00 €	13.096,82 €
61058000	Nettoyage des conteneurs	O	72,60 €	350,00 €	272,25 €

² ROI = Règlement d'ordre intérieur

61060000	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	O	2.009,01 €	2.700,00 €	1.931,83 €
61061000	Autre Entretien jardins et environs immédiats	O	500,23 €	1.000,00 €	498,01 €
61062000	Entretien jardins et environs immédiats de la Phase II (63,88 %)	O	1.808,34 €	1.000,00 €	0,00 €
61081000	Etang - contrat d'entretien	O	1.888,43 €	1.500,00 €	784,02 €
61085000	Etang - réparations/installations technique	O	0,00 €	200,00 €	46,38 €
61086000	Etang - Consommation eau quotepart	O	51,21 €	300,00 €	96,12 €
61201000	Eau incendie - Sous-sol	O	78,55 €	100,00 €	75,93 €
61210000	Electricité site (contrat 50190638 Phase I)	O	4.473,15 €	7.000,00 €	5.025,66 €
61213000	Electricité - autres	O	2.358,03 €	300,00 €	56,76 €
61213001	Remplacement ampoules extérieures	O	167,16 €	50,00 €	10,95 €
61214000	Electricité - Commun Phase II (63,88% de 50%)	O	180,42 €	1.000,00 €	0,00 €
61300000	Honoraires syndic	O	12.943,47 €	19.167,47 €	13.230,95 €
61310000	Honoraires syndic - prestations particulières	P	0,00 €	250,00 €	0,00 €
61301000	Honoraires avocats	P	0,00 €	500,00 €	195,12 €
61302200	Honoraires architecte/ingénieurs	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61311000	Frais de déplacement volontaires & syndic pour occupants	O	143,38 €	250,00 €	17,03 €
61311010	Frais de déplacement volontaires & syndic pour propriétaires	P	160,70 €	50,00 €	150,21 €
61311020	Frais de déplacement volontaires pour occupants relatif au Complexe	O	0,00 €	10,00 €	7,40 €
61312000	Autres charges Conseil de copropriété	P	439,40 €	500,00 €	353,60 €
61400000	Assurance incendie	P	7.316,89 €	7.500,00 €	6.889,27 €
61400001	Assurance incendie (abandon recours ROI art.68c)	O	7.316,89 €	7.500,00 €	6.889,26 €
61410000	Responsabilité civile	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61430000	Assurance volontaire	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61450000	Assurance RC ACP, Syndic non professionnel, Conseil de copropriété et Collège des commissaires aux comptes	P	325,49 €	350,00 €	319,20 €
61470000	Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61600000	Bureau et matériel de bureau	O	318,35 €	300,00 €	159,15 €
61601000	Timbres	P	61,21 €	25,00 €	33,10 €
61602000	Téléphone	O	140,00 €	193,60 €	908,00 €
61603000	Autres fournitures	O	201,97 €	300,00 €	168,96 €
61610000	Utilisation salle de réunion AG	P	205,00 €	250,00 €	255,00 €
61611000	Consommations réunions	P	112,10 €	120,00 €	93,50 €
61640000	Publication nomination syndic	P	214,50 €	120,00 €	0,00 €
62300000	Volontariat/Bénévolat à charge propriétaires	P	558,63 €	850,00 €	821,52 €
62310000	Volontariat/Bénévolat à charge occupants	O	758,63 €	850,00 €	831,70 €
63410000	Récupération de charges propriétaires	P	-17,54 €	0,00 €	0,00 €
63411000	Récupération de charges occupants	O	0,00 €	0,00 €	-18,58 €
64000000	Redevance SPW	O	24,62 €	30,00 €	24,60 €
64300000	Charges extraordinaires à prendre en charge par Phase II (en contentieux)	P	0,00 €	0,00 €	1.083,61 €
64310000	Charges ordinaires à prendre en charge par Phase II (en contentieux)	O	4.810,61 €	2.700,00 €	4.857,12 €
65000000	frais bancaire	O	194,22 €	300,00 €	155,25 €
65030000	Erreurs d'arrondis CCG	O	0,56 €	1,06 €	1,01 €

Remarque :

charges 2024-2025	67.729,34 €
Charges 2023-2024	62.234,20 €
différence	8,83%

Charges emplacements de parking et garages

code	Charges		Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024
	Charges communes spéciales (art.27.2 RCP)		737,28 €	960,00 €	18,36 €
61031000	SS - G - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13 & 14)	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61041000	SS - G - Entretien porte sectionnelle	G	201,40 €	910,00 €	0,00 €
61051000	SS - G - Nettoyage privatif sous-sol (32)	G	168,64 €	0,00 €	0,00 €
61081000	SS - G - Autres réparations et fournitures	G	367,20 €	50,00 €	18,36 €
65031000	SS - G - Erreurs d'arrondi	G	0,04 €	0,00 €	0,00 €
	Charges communes spéciales (art.27.2 RCP)		465,80 €	2.040,00 €	177,60 €
61032000	SS - D - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13 & 14)	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61042000	SS - D - Entretien porte sectionnelle	D	74,20 €	1.940,00 €	0,00 €

61052000	SS - D - Nettoyage privatif sous-sol (68)	D	358,36 €	0,00 €	0,00 €
61082000	SS - D - Autres réparations et fournitures	D	32,76 €	100,00 €	177,60 €
65032000	SS - D - Erreurs d'arrondi	D	0,48 €	0,00 €	0,00 €

Tableau synoptique des charges 2024-2025 par bloc

dénomination	Bloc A	Bloc B	Bloc C	Bloc D	Bloc E	Bloc O
Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	144,44 €	218,67 €	121,61 €	106,65 €	111,15 €	110,50 €
Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	1.154,07 €	560,05 €	349,38 €	349,38 €	530,95 €	323,88 €
Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	48,40 €	48,40 €	48,40 €	48,40 €	48,40 €	48,40 €
Contrat d'entretien - Eclairage de secours	471,02 €	509,22 €	245,70 €	278,16 €	288,98 €	381,91 €
Autres (travaux en régie exutoire) (= remplacement de batteries)	0,00 €	73,20 €	73,20 €	73,20 €	73,20 €	73,20 €
Contrôle ascenseur	335,14 €	335,14 €	300,45 €	300,45 €	300,45 €	317,81 €
Contrat d'entretien ascenseur	2.126,10 €	2.126,10 €	2.057,77 €	2.057,77 €	2.057,77 €	2.057,77 €
Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	32,68 €	32,68 €	32,68 €	32,68 €	32,68 €	46,98 €
Contrat d'entretien - Chaudières	547,41 €	584,74 €	329,99 €	338,54 €	348,37 €	584,74 €
Autre entretien installation de chauffage	42,31 €	203,04 €			0,00 €	83,79 €
Nettoyage Bloc suivant contrat	5.870,80 €	5.167,44 €	2.282,96 €	2.337,43 €	2.370,58 €	4.468,82 €
Entretien du toit	0,00 €	244,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Eau - Incendie (divers de tft)	169,37 €	181,14 €	65,88 €	67,45 €	83,13 €	262,02 €
électricité parties communes	4.459,89 €	4.762,21 €	1.524,32 €	1.446,70 €	1.275,90 €	2.975,59 €
Electricité - autres	415,72 €	1.359,82 €	375,57 €	164,87 €	240,10 €	493,73 €
Autres frais de gestion	0,00 €	6,02 €	6,02 €	0,00 €	6,02 €	0,00 €
Erreurs d'arrondi	0,15 €	0,12 €	0,03 €	0,03 €	0,02 €	0,08 €
	15.817,50 €	16.412,88 €	7.813,96 €	7.601,71 €	7.767,70 €	12.229,22 €
					delta ISTA tft	0,19 €
						12.229,41 €
2023-2024	14.905,47 €	14.641,48 €	6.801,71 €	6.970,07 €	7.157,75 €	12.956,96 €
différence	6,12%	12,10%	14,88%	9,06%	8,52%	-5,62%

Charges par bloc reventilées

code	Charges		Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024
	Blocs C-D		0,00 €	0,00 €	0,00 €
61031900	C-D - Contrat d'entretien - Chaudières	O	584,74 €	600,00 €	584,74 €
61032900	C-D - Autre entretien installation de chauffage	O	83,79 €	300,00 €	0,00 €
61039900	C-D - Ventilation frais des entretiens de l'installation de chauffage	O	-668,53 €	-900,00 €	-584,74 €
	Blocs B-E		0,00 €	0,00 €	0,00 €
61038800	B-E - Compteurs et relevés des compteurs	O	1.902,31 €	1.673,87 €	1.902,31 €
61039800	B-E - redevance ISTA - cgmt occupants	O	325,01 €	0,00 €	390,01 €
61200820	B - Eau	O	1.689,24 €	1.800,00 €	1.673,04 €
61200850	E - Eau	O	768,52 €	2.100,00 €	626,33 €
61201800	B-E - Eau incendie	O	306,45 €	14.000,00 €	289,68 €
61220800	B-E - Gaz	O	21.024,61 €	28.000,00 €	16.123,02 €
61240800	B-E - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-25.709,48 €	-47.273,87 €	-20.711,49 €
63410800	B-E - tft de charges - Eau incendie et divers	O	-306,66 €	-300,00 €	-292,90 €
	Blocs A-C-D		0,00 €	0,00 €	0,00 €
61038700	A-C-D - Compteurs et relevés des compteurs	O	2.556,23 €	2.249,26 €	2.556,23 €
61039700	A-C-D - redevance ISTA - cgmt occupants	O	325,01 €	0,00 €	520,01 €
61200710	A - Eau	O	2.348,45 €	1.280,00 €	1.981,54 €
61200900	C-D - Eau	O	1.345,67 €	2.600,00 €	1.142,44 €
61201700	A-C-D - Eau incendie	O	323,52 €	400,00 €	327,64 €
61220700	A-C-D - Gaz	O	26.507,54 €	32.000,00 €	20.431,37 €
61603700	A-C-D - Autres fournitures	O	18,03 €	0,00 €	0,00 €
61240700	A-C-D - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-33.082,57 €	-38.249,26 €	-26.601,31 €
63410700	A-C-D - tft de charges - Eau incendie et divers	O	-341,88 €	-280,00 €	-357,92 €

Le détail de chaque poste peut être réclamé au syndic.

Tableau synthèse (ventilation entre propriétaire et votre occupant)

Nombre de jours pris en considération : 365

Charges communes ordinaires	Total	Quotepart dans les charges	A charge du propriétaire	A charge de l'occupant	
Générales (RCP³ art.20)	67729,34 €	107/10000	100,33 €	624,37 €	724,70 €
Particulières du Bloc A (RCP art.21)	15817,5 €	414/10000	0,00 €	654,84 €	654,84 €
Emplacements de parking/Porte sectionnelle, etc... (art.26.4 RCP)		1/32(g) ou 1/68 (d)		6,85 €	6,85 €
Individualisées (RCP art.23) – Chauffage et eau chaude				1436,49 €	1436,49 €
Totaux			100,33 €	2722,55 €	2822,88 €
Acomptes pour fonds de roulement versés (poste 4101105) en 2024-2025					-2615,60 €
Le solde 2024-2025 ci-contre est à payer					207,28 €

Ce solde est à payer par le propriétaire et/ou usufruitier de manière immédiate (voir résumé du volet 2). Il est à effectuer sur le compte **BE54068938123197 de l'ACP Résidence au Fil de l'Eau (Phase I) avec la référence: 41010105**

Pour information, le détail de vos acomptes pour le fonds de roulement appelés et versés au cours de l'exercice 2024-2025 est le suivant :

Date	code	description	intervenant	détail 1	Charges/Actif	Produits/passif
01-07-24	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé	Démembrement Expermedic SRL - Coulon-Blanchy	solde reporté du 30/6/2024		378,57 €
01-07-24	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé	Démembrement Expermedic SRL - Coulon-Blanchy	appel 3ième trimestre 2024	653,90 €	
20-08-24	41010105	acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	votre paiement		275,33 €
01-10-24	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	appel 4ième trimestre 2024	653,90 €	
29-10-24	41010105	acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	votre paiement		653,90 €
01-01-25	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	appel 1er trimestre 2025	653,90 €	
15-01-25	41010105	acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	Jugmt 9/9/2024 Phase II - rbt frais communs "propriétaires" avancés du 1/7/2019 au 30/6/2021		0,42 €

³ RCP = Règlement de copropriété

Décompte des charges 2024-2025 et appels de fonds 2025-2026

15-01-25	41010105	acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	Jugmt 9/9/2024 Phase II - rbt charges occupants du 1/7/2019 au 30/6/2021 à faire à Coulon Justine		0,32 €
14-03-25	41010105	acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	votre paiement		653,90 €
01-04-25	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	appel 2ième trimestre 2025	653,90 €	
28-04-25	41010105	acompte de fonds de roulement appelé	Coulon Bernard - Blanchy Josiane	votre paiement		653,16 €
					2.615,60 €	2.615,60 €
						0,00 €

Signature

Syndic -propriétaire

30/06/2025

Numéro de référence : 105

Propriétaire(s) : (

Volet II

Appels des acomptes de fonds de réserve et de roulement pour l'exercice 2025-2026 (art.50 et 51 du ROI)

Fonds de réserve (art.51 ROI)

Votre acompte récurrent pour l'année 2026 pour le fonds de réserve de votre bloc « Bloc A » s'élève à 214,00 €.

Il n'est pas réclamé cette année d'acompte récurrent pour le fonds de réserve général.

Sauf accord contraire entre copropriétaires d'un lot, ce montant est dû par les propriétaires et nus propriétaires du lot repris en référence au 1er janvier 2026.

Acomptes trimestriels pour les charges ordinaires (art.50 du ROI)⁴

Le budget 2025-2026 qui sera soumis au vote de l'AG du 7 octobre 2025 porte sur un montant de 264.000 € (voir le PH1 n°47).

Votre participation dans ce budget est fixée à 2667,72 € soit par trimestre au montant de 666,93 €.

Les acomptes de fonds de roulement sont à charge des propriétaires et/ou usufruitiers.

Situation comptable de votre lot le jour de l'édition de ce document

Attention, ce document reprend tous les appels de fonds du présent exercice (et, le cas échéant, du solde de l'exercice défunt).

Votre situation 2025-2026 actuelle est la suivante :

Date	code	description	intervenant	détail 1	Charges/Actif	Produits/passif
01-07-25	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé		solde reporté du 30/6/2025		-207,28 €
01-07-25	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé		appel 3ième trimestre 2025	666,93 €	
01-10-25	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé		appel 4ième trimestre 2025	666,93 €	
01-01-26	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé		appel 1er trimestre 2026	666,93 €	
01-01-26	41000105	Acompte de fonds de réserve appelé		appel récurrent (art.51.3 ROI - AG 9/10/2024)	214,00 €	
01-04-26	41010105	Acompte de fonds de roulement appelé		appel 2ième trimestre 2026	666,93 €	
					2.881,72	-207,28
						3.089,00

⁴ Les détenteurs d'un lot dont la référence commence par 7, paient en une fois l'acompte de fonds de roulement réclamé pour l'exercice.

PAIEMENTS A EFFECTUER

Aucun rappel n'aura lieu.

Dates (extrêmes) de paiement	Motifs	comptes	montants	Références
Immédiat	Solde de l'acompte de fonds de roulement dû pour 2024-2025	BE54068938123197	207,28 €	41010105
Immédiat	Acompte de fonds de roulement	BE54068938123197	666,93 €	41010105
31/10/2025	Acompte de fonds de roulement	BE54068938123197	666,93 €	41010105
31/1/2026	Acompte de fonds de roulement	BE54068938123197	666,93 €	41010105
31/1/2026	Acompte de fonds de réserve	BE75088290443051	214,00 €	41000105
30/4/2026	Acompte de fonds de roulement	BE54068938123197	666,93 €	41010105

Vu les acomptes de gaz réclamés à la copropriété, le syndic vous demande de respecter les échéances afin de ne pas se retrouver devant un problème de trésorerie.

Vous pouvez regrouper les deux premiers montants lors du paiement.

La régularisation de votre compte s'effectuera le 30 juin 2026.

En vous remerciant déjà, je vous prie de croire à mes sentiments les meilleurs.

Syndic - propriétaire

1/7/2025

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 11 octobre 2022 tenue à Namur (Jambes), centre ADEPS

Procès-verbal

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

Le contrôle des présences réalisé par le bureau désigné lors de l'AG du 6 octobre 2021 (art.15 ROI) donne un total de 77 propriétaires présents ou représentés sur 101 représentant une quotité de 7927 sur 10000.

Le syndic-propriétaire signale que suite à une vente d'un lot à un copropriétaire, le nombre de copropriétaires est passé de 102 à 101.

La moitié des copropriétaires (51) et la moitié des quotités (50,01%) 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 Mesdames Suzanne Mingot, Thérèse Bastin, Michelle Demoitelle, Christiane Decuyper et Gilberte Marin, Messieurs William Raes et Léon Liessens.

Il passe à l'ordre du jour,

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 Beaujean Yves, président du Conseil de copropriété, est désigné à l'unanimité.

Il assume la présidence et M. Moreau, 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 Josiane Goossens et Anne-Marie Yernaux sont désignées à l'unanimité.

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

Le Conseil signale que toutes les informations importantes ont été publiées régulièrement dans les PH I n°13, 14, 15, 16, 17.

Le rapport circonstancié annuel du Conseil de copropriété a été publié au PH I n°18.

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 à l'unanimité au Conseil pour tous les actes posés entre l'AG 2021 et celle-ci.

5. Budget des charges ordinaires de l'exercice en cours - approbation

Le syndic expose la situation. Il a établi un budget en juillet 2022 et il en demande le vote. Toutefois il signale que ce budget n'est plus réaliste. Suivant une projection d'ORES d'août 2022, il manquera au moins 52.000 € et un problème de trésorerie apparaîtra vers janvier/février.

7 49
H
H
H

Le budget des charges ordinaires de 263.000 € (au lieu de 190.000 €) tel que présenté par le syndic lors de l'appel de fonds est adopté à l'unanimité.

Le syndic invite chaque copropriétaire à prévenir son occupant de la situation.

Il est en synthèse dans le PH1 n°18. Le détail poste par poste peut être communiqué sur simple demande.

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

Vu le budget de l'exercice arrêté à 263.000 € (pt.5), 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.

L'AG note cependant qu'un appel par lot en non en quotité risque d'être fait en janvier-février en complément pour payer les charges individualisées de gaz et d'eau chaude. Le montant total serait de l'ordre de 52.000 €/96 lots « appartements » soit 520 €. On pourrait même tourner vers 800 € !

L'AG prend acte de cette remarque.

7. Dossier assainissement du sol – BDES - information

Faute de personnel, la Région wallonne nous a informé le 8/12/2021 n'être pas dans la possibilité de régulariser ce dossier actuellement.

8. Garage HP5 et cave HC7 – régularisation – acte de base et RCP – prise d'acte

Dans le cadre de la mise à jour du règlement de copropriété et du dossier « voitures électriques » il est apparu que le HP5 et HC7 formaient un garage fermé.

Par courriel du 8/6/2022, le propriétaire a signalé que :

- il ne dispose pas d'un acte notarié signalant que cet emplacement est fermé.
- ce garage est fermé depuis l'origine de la construction, l'appartement lui ayant été livré neuf par Thomas & Piron fin 2009 avec ce garage dans l'état où il se trouve actuellement, aucune transformation n'ayant été effectuée depuis.

L'AG en prend acte et demande au syndic de considérer le lot comme un garage.

Le règlement de copropriété sera adapté en conséquence à l'instar du BP22.

9. Parcelle 178B – information – acte de base rectificatif - décision

L'AG prend acte que l'acte a été passé en date du 6 octobre 2022.

La situation doit être régularisée dans un second acte rectificatif de l'acte de base.

Le syndic demande à chacun de vérifier, dans quelques mois, si la régularisation de ce dossier a été faite correctement. Elle doit apparaître dans le dossier personnel de chacun sur le site Myfin.

Combiné avec le jugement « Phase II, la passation de l'acte entraîne la mise à jour du titre et de l'art.141 du ROI. Une différenciation aura lieu entre Phase II et cette parcelle :

Titre XX – Gestion et utilisation des servitudes - Au fil de l'eau (Phase II) et parcelle 178B - Reconnaissance de juridiction

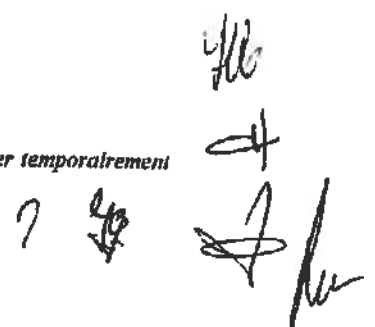
Art.141 Servitude de passage et d'utilisation du parking aérien sur la parcelle de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)

Ex 141 a). Est supprimé le b) et est ajouté

Art.142 - Servitude de passage sur la parcelle 178B

a) Possibilités de l'exercice de la servitude

La servitude peut s'exercer à pied, ainsi qu'avec tous véhicules pouvant y transiter temporairement uniquement pour le déchargement et chargement de choses.



L'usage de cette servitude s'effectue conformément aux dispositions d'usage des divers communs de notre Association reprises au présent règlement.

b) Interdictions

Aucun stationnement ou autre (notamment pour cause de nettoyage des véhicules, réparation,...) n'y sera admis.

Le passage et tout accès sont strictement interdits lors des interventions du fonds servant (actuellement l'Intercommunale Namuroise de Services Publics, INASEP) sur le site.

Nos occupants ne peuvent exiger des interventions sur la voie carrossable, les lampadaires, l'escalier donnant accès à la Rue Antoine,...

Il est interdit aux occupants de réclamer ou d'importuner le personnel du fonds servant. Toute réclamation doit transiter par le syndic.

c) Reconnaissance de juridiction - sanction

Suite à l'« Acte d'échange d'immeubles et constitution de servitudes » du 6/10/2022, sans préjudice d'autres attitudes du propriétaire de la parcelle 178B, nos occupants acceptent l'autorité du syndic et/ou du Conseil de copropriété pour tout fait qu'ils commettraient lors de l'usage de la servitude de passage décrite au point IV. Dans le cas où une sanction pourrait être prononcée, l'art. 134 s'applique pleinement.

Ce texte est adopté à l'unanimité.

10. Dossier Thomas et Piron - information - décision

a) Rapport de l'expert Guiot

Chacun a pris connaissance du rapport de l'expert judiciaire le 9/7/2022 annexé au PH I n°17.

b) Terrasses

Suite à deux sinistres entraînant des conséquences graves, le syndic a dû procéder en urgence et avec l'accord de notre avocat à la réparation totale des terrasses (communes) reprises ci-dessous.

- Terrasse A205, les copropriétaires du bloc A à l'unanimité marquent leur accord pour que le montant de 10.638,16 € soit pris en charge par le fonds de réserve de leur bloc ;
- Terrasse C301, les copropriétaires du bloc C à l'unanimité marquent leur accord pour que le montant 1462,80 et la facture qui va suivre soient pris en charge par le fonds de réserve de leur bloc ;

Les montants seront réclamés à Thomas et Piron dans le cadre du dossier.

c) Intervention de Maître Etienne de chez Boplaw

Maître Etienne signale qu'il a demandé de remandater l'expert pour estimer les dommages appartement par appartement. Il précise qu'un nouveau calendrier sera établi par le tribunal.

Maître Etienne signale sur la question de Madame Crispin que l'indemnisation sera définitive et tiendra compte la répétition des dégâts

Toutes les informations seront communiquées dès leur connaissance par le PH I.

Devant la situation d'autres terrasses et balcons, notre avocat a introduit une procédure pour obtenir la condamnation de Thomas et Piron au paiement d'une provision.

L'entreprise est venue constater les dégâts le 9 septembre 2022. Notre conseil a eu une réponse ce jeudi 6 octobre et une mise en sécurité de terrasses par Thomas et Piron Bâtiment SA est prévue ce 24 octobre.

d) Remerciements

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

e) Résolution

A l'unanimité, l'AG renouvelle le mandat du Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du Code civil pour prendre toute initiative et suivre le dossier avec le concours du syndic.

YJB
CH
7 YJB
Z
Mr

11. ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II) - jugement - information - décision

Le Juge de Paix du Second Canton de Namur a rendu son jugement le 13/9/2022.

Sa motivation est claire. Des servitudes de passages existent et la clé de 63,88 vs 36,12 % doit être respectée. Il nous invite à créer un organe commun. Le syndic signale que l'on doit donc faire un bis repetita de la « Convention 2018 ». Celle-ci contenait déjà tout.

Il condamne

- la Phase II à nous payer 2175,67 € majorés des intérêts judiciaires. Le montant a d'ores et déjà été payé sur notre compte bancaire le 29/9/2022 par le biais de notre avocat. Il correspond au solde dû au terme de l'exercice 2019-2020 et du complément pour le ramassage des immondices de janvier 2020 ;
- à laisser l'accès au parking hors sous-sol à nos occupants avec astreinte en cas de refus.

Il estime que la rampe est « d'usage » et, en conséquence permet l'accessibilité à des véhicules professionnels, aux aménagements et équipements quelconques desservis par la servitude prévue à l'acte de base.

Il réserve à sursoir sur la restitution d'archives (dont notre ACP ne disposent pas !), sur l'imputation et la liquidation des dépens.

Il renvoie au rôle avant de statuer sur les postes non tranchés (charges 2020-2021, charges Thomas et Piron et couverture blocs B-E et à la gestion des droits consacrés par le jugement).

Si Phase II interjette appel, un appel incident sera lancé.

A l'unanimité moins l'abstention de Monsieur Demanet (13 quoteparts), l'AG acquiesce au jugement et si la Phase II interjette appel, un appel incident sera de mise.

A l'unanimité moins l'abstention de Monsieur Demanet (13 quoteparts), l'AG mandate le Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil pour finaliser, le cas échéant, une Convention qui reprendra toutes les problématiques existantes avec la Phase II.

Sous réserve d'une ratification par l'AG ordinaire de 2023, elle autorise le syndic, après un accord du Conseil de copropriété, à la signer, si celle-ci rencontre les dispositions du jugement.

12. Phase II – Information

Par lettre du 21 septembre notre avocat-conseil a fait part que son alter ego de la Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II) lui a confirmé que la volonté des copropriétaires de sa cliente est de retrouver une complète autonomie.

Il lui a précisé que, dans ce contexte, il ne devrait pas y avoir de problème pour solder une fois pour toute les comptes du passé !

En contrepartie, il demande que la PHASE I renonce à toute prétention concernant le parking aérien.

Le syndic signale également que par la suite le Conseil de la Phase II a demandé la convocation d'une réunion exploratoire réservée aux deux avocats-conseils et syndics. Elle aura lieu le 2 novembre. La confirmation a été donnée le 29 septembre.

Il communique, en vrac, les points qui sont concernés par une séparation.

A l'unanimité moins le lot Jomouton-Piret (67 quoteparts) rejette le principe de la séparation. Le syndic est chargé de communiquer à la Phase II cette décision.

A la question de M. Demanet, le syndic signale que depuis le 6/6/2022, les accès aux blocs F et G sont désactivés faute de paiement depuis le 1/7/2019. Après moult rappels, le syndic et l'ensemble des copropriétaires de la Phase II ont reçu chacun de leur côté une lettre recommandée annonçant la fin de la mutualisation. Le bloc H n'est pas désactivé car lié par son contrôleur au bloc E. Les services de secours liés aux portes d'accès restent fonctionnels car montés en série. Pour notre protection la sirène en Phase II reste fonctionnelle.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

13. Acte de base – rectification de l'assiette de la servitude – décision

Constatant que l'utilité de la servitude au profit de la Phase II créée en sous-sols ne porte que sur la rampe et sur les sous-sols sous les blocs B et E, il y aurait lieu de distraire de celle-ci les blocs A, C, D et O.

Sans préjudice du jugement et d'un appel possible (pt. 11), il faudra, le cas échéant, également fixer de manière claire les charges. Il y aura lieu également de tenir compte de servitudes créées dès 2014 pour la sécurité incendie.

Sous réserve d'une décision identique de principe à prendre par l'AG de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II) et de la régularisation par convention des charges y liées par le fonds dominant, l'AG mandate le syndic et le Conseil de copropriété conformément à l'art. 3.90 §4 du code civil pour prendre toute décision, y compris signer la convention et l'acte de base rectificatif.

Cette résolution est prise à l'unanimité des voix.

Il est évident que si le syndic de la Phase II informe notre ACP de manière officielle que si l'AG de sa copropriété demande une séparation complète, cette résolution est annulée.

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

En 2010, le promoteur a vendu un appartement de la Phase II (G101) avec une cave (C1) lié à un emplacement de parking.

Il a effectué une liaison électrique entre l'appartement et la cave sises dans des propriétés distinctes. Pour ce faire, le promoteur est passé outre de toute demande à l'AG de notre ACP, déjà constituée de plusieurs copropriétaires.

Le but de ce qui suit est de régulariser la situation et de se prémunir ainsi de tout souci tant au présent que lors d'une vente.

Le propriétaire concerné a marqué son accord sur le texte le 2/11/2020 et l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II), informée dès le 3/11/2020, reste sans réponse.

L'inscription de ce point à l'ordre du jour de l'AG de la Phase II a été refaite au syndic Immo-Topaze le 19/8/2022.

Le texte pourrait être amendé par le notaire instrumentant.

a) En Phase I

L'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase I) reconnaît comme servitude au profit de l'appartement référencé G101 sis dans l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II) l'équipement posé dans les parties communes de la première pour desservir la cave C1 en énergie électrique et dont la consommation relève d'un compteur situé dans l'appartement G101.

La charge financière de la réfection de câbles, conduites et équipements associés concernés dans ou sur les parties communes est supportée par les propriétaires de la cave C1.

Ladite servitude disparaîtra le jour de l'acte de cession exclusive d'un des lots concernés.

En cas de perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété de la cave, le syndic de la Phase I en informe son alter ego de l'information officielle reçue conformément aux dispositions de l'art. 3.94 §1er du code civil.

Dans le cas de la cession de la cave seule, le nouveau propriétaire devra répondre au règlement de copropriété de l'ACP Résidence Au fil de l'eau (Phase I) qui règle le problème de l'alimentation en énergie électrique des caves. Le propriétaire de l'appartement déconnectera le système d'alimentation en énergie de la cave.

L'infrastructure qui se trouve dans les parties communes reste commune. Au terme de la servitude, la séparation à la frontière des deux propriétés relève de chaque ACP.

b) En Phase II

L'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II) reconnaît comme servitude au profit de la cave référencée C1 sise dans l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase I) l'équipement posé dans les parties communes de la première pour

YH
d
1 Jg

obtenir de l'appartement G101 l'énergie électrique dont la consommation relève d'un compteur situé dans celui-ci.

La charge financière de la réfection de câbles, conduites et équipements associés concernés dans ou sur les parties communes est supportée par les propriétaires de l'appartement G101.

Ladite servitude disparaîtra le jour de l'acte de cession exclusive d'un des lots concernés.

En cas de perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété de l'appartement, le syndic de la Phase II en informe son alter ego de l'information officielle reçue conformément aux dispositions de l'art. 3.94 §1er du code civil.

Dans le cas de la cession de l'appartement seul, le nouveau propriétaire de l'appartement déconnectera le système d'alimentation en énergie de la cave et celui de ladite cave devra répondre au règlement de copropriété de l'ACP Résidence Au fil de l'eau (Phase I) qui règle le problème de l'alimentation en énergie électrique des caves.

L'infrastructure qui se trouve dans les parties communes reste commune. Au terme de la servitude, la séparation à la frontière des deux propriétés relève de chaque ACP.

Ce texte est adopté à l'unanimité des voix par contre

Sous réserve d'une décision identique à prendre par l'AG de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II), l'AG mandate à l'unanimité le syndic pour signer l'acte et/ou prendre toutes les dispositions nécessaires pour la formalisation définitive de ce dossier. Il pourrait être repris dans l'acte modificatif.

Il est évident que si l'AG de la Phase II informe notre ACP de manière officielle d'une demande de séparation complète, cette résolution sera annulée et le copropriétaire de la cave C1 sera tenu par l'application de l'art. 26.7b) du Règlement de copropriété, la particularité reprise audit règlement n'ayant plus aucun sens.

15. Acte de base – information - décision

Tant que la Phase II refuse tout dialogue, il est impossible de mener à bien ce dossier en ce qui concerne la servitude et les parties extérieures.

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. La modification devra contenir :

- la régularisation de la disposition figurant à la page 50 de l'acte du 22/12/2006 concernant la parcelle 178B ;
- la nouvelle répartition des 6.388/10.000 entre les copropriétaires des charges du Complexe déjà votées en 2018 et appliquée depuis lors ;
- l'actualisation de la liste des garages (voir AG 2021 et pt 8) ;
- la mise à jour de la servitude en la réduisant à la partie utile et en y introduisant les sécurités incendie ;

Maitre Lucy, successeuse de Maitre Tilmans, déjà bien informée, est désignée à l'unanimité pour ce faire et pour valider par acte notarié le règlement de copropriété (voir ci-après).

On attendra les décisions de l'AG de la Phase II sur l'assiette de la servitude avant de procéder à l'exécution de cette décision.

16. Analyse de risque des ascenseurs des blocs A, B, C et D – décision

L'analyse de risque pour les ascenseurs des blocs A, B, C et D placés en 2008 doivent faire obligatoirement l'objet d'une nouvelle analyse de risque avant le 31 décembre 2023.

Le devis de Vinçotte est valable jusqu'au 8/11/2022 et porte sur le prix de 1138,54 €. Le prix est bloqué jusqu'au 31/12/2023.

A l'unanimité des copropriétaires des quatre blocs concernés le devis est accepté.

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including what appears to be 'yfg', '4/16', and a large signature.

17. Analyse de risque des ascenseurs des blocs E et O – décision

L'analyse de risque pour les ascenseurs des blocs E et O placés en 2009 doivent faire obligatoirement l'objet d'une nouvelle analyse de risque avant le 31 décembre 2024.

Le Conseil propose que l'analyse de risque soit faite en même temps que les blocs A, B, C, et D.

Les propriétaires des blocs E et O, votant séparément, invitent, à l'unanimité le syndic à prendre accord en même temps que pour les blocs A, B, C et D pour l'analyse et ainsi bénéficier du prix actuel.

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

Engle – Electrabel

La société a dénoncé notre contrat et un nouveau contrat négocié a eu lieu pour la période du 1/4/2022 au 31/3/2023.

Suite à l'avis de chacun des membres du Conseil de copropriété, la proposition du 3/2/2022 a été acceptée à savoir le maintien de la redevance fixe à 50 € et le cout mensuel de

- l'électricité « haute » à $8,06 + 1,22 * \text{eSpot } \text{€/MWh}$ et « basse » $23,82 + 0,83 * \text{eSpot } \text{€/MWh}$
- de Gaz $11,45 + 1 * \text{TTFADA } \text{€/MWh}$

Ces montants sont entrés en vigueur le 1/4/2022.

L'AG en prend acte.

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) $5,85 + (1,0000 * \text{TTFADA})$

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

L'AG en prend acte.

Ista

De gros soucis ont encore émaillé les relevés 2020-2021. ISTA a accepté d'indemniser la copropriété de 200 € HTVA. Un contrôle avant réception des détails est également prévu avec ISTA.

L'AG en prend acte et note qu'aucun souci n'a eu lieu cette année. Pour les blocs A-C et D, la faute est à rechercher chez ORES.

Solnet Bernard Borsu – nettoyage du sous-sol et nettoyage des conteneurs

Hormis M. Bernard Borsu (68 quote-parts) qui ne peut prendre part au vote en vertu de l'art. 3.87 § 9 du code civil, l'AG autorise à l'unanimité le syndic à faire un avenant au contrat adopté en 2020 pour le nettoyage des sous-sols et des conteneurs. Le nettoyage des « classe II » pourrait être envisagé deux fois par an.

Le syndic signale que suite au contentieux avec la Phase II – qui n'a toujours pas payé sa quote-part depuis 2020 –, les sous-sols n'ont pas été nettoyés durant l'exercice.

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

Albassier Patrice

Suite à l'absence de réponse des trois derniers syndicats successifs de l'ACP éponyme Phase II, le contrat est exécuté exclusivement sur notre propriété. Toutefois, 36,12% des charges leur sont réclamées conformément à l'acte de base de la Phase II (acte modificatif de la Phase I).

Le Conseil de copropriété constate à nouveau des lacunes et un nouveau contrat avec un autre prestataire pour 2023 est envisagé.

L'AG en prend acte.

Vert & d'Eau

L'AG prend acte que les prix ont été actualisés. 33,12% des charges sont réclamées à la Phase II conformément à l'acte de base de la Phase II (acte modificatif de la Phase I) et au jugement.

20. 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.

b) Art.6.19 Local pour technicien de surface sous bloc E

Suite au contentieux avec la Phase II, l'art.6.19 prévoit : « Il est réservé à un usage commun notamment pour les services du nettoyage. Dans le contexte des statuts, les charges de nettoyage, de réparation et d'entretien sont réputées communes ordinaires au Complexe. La clé de répartition de celles-ci entre les deux ACP est reprise dans la Convention. ».

Le Conseil de copropriété estime que la charge doit se limiter à notre ACP quitte à louer les lieux à un prestataire de service si celui-ci l'utiliserait au profit d'autres clients notamment la Phase II.

Le texte deviendrait :

« Il est réservé à un usage commun notamment pour les services du nettoyage. Il peut être loué ou mis à disposition d'un de nos prestataires de services. »

A l'unanimité, la modification est acceptée.

c) Art.10 point 2 - Vente ou location d'une cave

Suite à l'article paru dans le Cri n°456 p.28 et 29, l'attention du Conseil a été attirée par la vente ou la location des caves.

Actuellement, seule la vente d'une cave sans l'emplacement de parking connexe est interdite.

Afin de se prémunir d'un emploi illicite ou non souhaité (comme l'accès à tout l'immeuble) de caves individuelles et distinctes des emplacements de parking, le Conseil estime que ces caves ne peuvent être vendues ou mises en location qu'à des copropriétaires ou occupants de l'immeuble concerné.

Il suggère à l'AG que l'article 10 « Des limites de la jouissance des parties privatives » devrait intégrer un nouveau point « cave » dont le contenu devrait prendre sa base sur les dispositions citées dans le Cri « Les caves ne peuvent être vendues qu'à un copropriétaire d'un lot privatif dans l'immeuble dont dépend l'indivision » et « Elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif de cet immeuble. ».

En conclusion, le Conseil propose à l'AG d'adapter le point 2 « location » de l'art.10 aux diverses situations:

Sans préjudice des dispositions des points 3 et 4 ci-dessous, le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location.

Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation des appartements ne peut se faire que conformément aux dispositions de l'art.6 du décret du 15/8/2018 relatif au bail d'habitation et aux impositions du règlement d'ordre intérieur.

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

416
J
L
E

d) Art.10 point 3 - Caractère privatif des emplacements de parking et garages

Dans le même ordre d'idée, le point 3 « Emplacements de parking et garages » doit être adapté afin de bien maintenir le caractère privé et non public des emplacements.

a) Principe

Les emplacements de parking et les garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels.

b) Location

La location d'un emplacement de parking avec ou sans cave connexe ainsi que des garages ne peut être faite que, soit à des copropriétaires ou occupants, soit, avec l'accord du Conseil de copropriété, à des personnes physiques tiers. Les modalités sont prévues au règlement d'ordre intérieur.

La cave et l'emplacement de parking connexes ne peuvent être loués séparément.

c) Vente

Les emplacements de parking ou garages ne peuvent être vendus qu'à des personnes disposant d'un titre de propriété au sein de l'Association (ou de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)).

PS : Nous sommes sans nouvelle de la Phase II.

Il est toutefois interdit de vendre ou louer séparément l'emplacement de parking et la cave qui sont connexes.

d) Interdictions

Y sont interdits :

- (inchangé)

e) Circuit électrique

Si l'acquéreur ne peut se brancher sur le circuit électrique de l'appartement dont il est propriétaire et qu'aucun décompte n'est installé dans la cave pour la prise d'énergie électrique sur le circuit commun, il devra le faire installer par l'intermédiaire du syndic.

Sous peine de l'amende prévue au règlement d'ordre intérieur, il est, en outre, prié de se conformer particulièrement aux dispositions dudit règlement en matière de contrôle du décompte et de location.

Le syndic signale que cet article fait également l'objet d'un examen dans le cadre de l'existence de véhicules hybride ou électriques.

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

e) Art.10 point 4 - caves isolées

Dans le même ordre d'idée, le Conseil propose l'ajout d'un point 4 « Caves isolées des emplacements de parking »

Les caves isolées des emplacements de parking, au nombre de 36,

- AC24, AC25, AC26, AC27, AC28, AC29
- BC19, BC20, BC21, BC22, BC23, BC24, BC25
- CC1, CC2, CC3, CC4, CC5, CC6
- DC1, DC2, DC3, DC4, DC5, DC6
- EC1, EC2, EC3, EC4, EC5, EC6
- OC17, OC18, OC19, OC20, OC21

ne peuvent être vendues qu'à des copropriétaires d'un appartement du même bloc.

Elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un appartement privatif du même bloc.

En corollaire, pour qu'il n'y ait aucune confusion dans l'article 1 « Définition », il est ajouté

Appartement : *sauf si l'article porte spécifiquement sur une particularité propre aux studios ou aux penthouses, le vocable « appartement » reprend tant les appartements que les studios et les penthouses.*

File
de
EC
?
du

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

a) Art.9 – Jouissance des parties communes et privatives

Le Conseil a constaté lors de l'examen du point précédent que l'art.9 mérite une actualisation en fonction des nouvelles dispositions du code civil. Il propose d'actualiser et de numéroté les points ainsi que de ventiler ce point entre ce qui est privatif et commun.

Article 9 : Jouissance des parties communes

1. *Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.*

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

2. *Dans le cas où des bornes de recharges électriques pour véhicules hybrides ou électriques seraient placées dans le sous-sol, le règlement d'ordre intérieur en fixera les conditions et leurs utilisations.*

Article 9bis : Jouissance des parties privatives

1. *Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.*

2. *Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.*

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

3. *Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.*

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

4. *Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.*

5. *Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "Travaux de modification".*

6. *Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'assemblée générale sur proposition du Conseil de copropriété fixé au règlement d'ordre intérieur.*

Toutefois, les côtés exposés à l'extérieur des voilages, tentures, marquises ou stores pare-soleil doivent être de teinte « blanc cassé ».

- ~~7. La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et câbles ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.~~

~~La radio-télédiffusion sera installée. Seules les canalisation infrastructures prévues par les opérateurs de service d'utilité publique agréés dans le domaine des télécommunications à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se~~

~~raccorder à leurs frais, risques et périls à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.~~

~~Téléphone et télévision pourront être installés dans les lots privés aux frais, risques et périls de leur propriétaire.~~

~~Sans préjudice des dispositions de l'article 3.69 § 10 du code civil, les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.~~

8. ~~L'usage du téléphone, de radio, de télévision, etc... doit être soigneusement installé de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privés voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.~~
9. ~~Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.~~
10. ~~Les propriétaires devront toujours satisfaire aux obligations prévues dans le « Code wallon du Logement et de l'Habitat durable » dont notamment celles sur la sécurité contre les risques d'incendie des logements et contre l'intoxication par le monoxyde de carbone.~~

NB : Les articles du RCP seront renumérotés au moment de l'acte authentique.

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

f) Art.21.2 et 23 - Eau chaude et chauffage

Les articles concernant la répartition des frais de chauffage et d'eau commune (froide et pour eau chaude) ne sont pas cohérents avec la pratique. Cette dernière intègre dans les montants à répartir les redevances et autres postes assimilés.

En outre, ISTA effectue les calculs de consommation et de coût de répartition et de chauffe de l'eau froide suivant un tarif moyen du prix de l'eau. Le montant résiduel du coût d'eau froide pour le commun est réparti suivant leurs calculs. Le coût du gaz pour le chauffage des appartements est déduit du coût de la consommation de gaz pour la chauffe.

Pour l'eau, les frais de redevance, de location du compteur et le coût de la redevance de l'assainissement annuel sont de l'ordre de 123,35 € (bloc A - blocs CD - bloc E - bloc B - bloc O). Ils sont incorporés aux factures récapitulatives annuelles. Dans la pratique, ils sont communiqués à ISTA dans la masse payée au cours de l'exercice. Les précités frais dans le cas d'un appartement vide ne représentent quasi rien qu'il est inutile de faire un distinguo.

Le Conseil est également attentif à la consommation d'eau froide de l'étang qui se prend sur les blocs C-D grâce à un décompteur.

Dès lors, le Conseil propose d'adapter les articles ad hoc à la pratique et de ne faire qu'une distinction qu'entre les frais de réparations (charges communes en quotité) et tout ce qui concerne la consommation (charges individualisées). Il précise également que si la réparation concerne des colonnes d'un bloc précis, elle est une charge de ce bloc comme ce fut le cas lors de cet exercice au bloc B. On pense par exemple à une fuite.

Le Conseil propose à l'AG les modifications suivantes :

a) Pour l'art.21.2 relatif au bloc O

les frais de réparations, d'entretiens et de remplacement du compteur des installations communes d'eau servant tant au commun qu'à l'alimentation des parties privatives en eau chaude ;

(inchangé)...

les frais de réparations, d'entretiens et de remplacement du compteur des installations de gaz communes l'alimentant ;

b) Pour l'art.22.2 relatif aux blocs A, C et D

1. *Pour l'eau froide servant à la production d'eau chaude*

[Signatures]

a) Pour les blocs A ; C et D

les frais de réparations, d'entretiens et de remplacement du compteur des installations communes d'eau servant tant au commun soit du bloc A soit ensemble des blocs C et D qu'à l'alimentation de leurs parties privatives en eau chaude sont mutualisés. Toutefois, étant donné que le compteur pour les blocs C et D dessert l'étang, les frais réalisés sur l'installation commune de ceux-ci seront déduits et portés en charge commune avec l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau Phase II ;

b) Pour les blocs B et E

les frais de réparations, d'entretiens et de remplacement du compteur des installations communes d'eau servant tant au commun soit du bloc B soit du bloc E qu'à l'alimentation de leurs parties privatives en eau chaude sont mutualisés ;

Si l'intervention a lieu spécifiquement sur une colonne alimentant un bloc, la charge relève de celui-ci.

2. Pour le gaz

a) Pour les blocs A ; C et D

les frais de réparations, d'entretiens et de remplacement du compteur des installations de gaz communes alimentant les trois blocs ;

b) Pour les blocs B et E

les frais de réparations, d'entretiens et de remplacement du compteur des installations de gaz communes alimentant les deux blocs ;

Ces charges communes spéciales incombent à tous les copropriétaires d'une entité d'appartements située dans les blocs concernés en fonction du total de leurs quotités dans les parties communes générales de ceux-ci. La répartition au sein du bloc entre copropriétaires, s'effectue selon la quotepart de charges communes particulières.

Elles sont synthétisées à l'art.25.

Toutefois, si l'intervention a lieu sur les colonnes alimentant un bloc précis, la charge relève de celui-ci.

c) Pour l'art.23 relatif aux « Charges communes individualisées »

« Sont considérées comme charges communes individualisées :

Le décompte individuel de charges calculé par l'entreprise désignée suite à leur relevé des compteurs d'eau chaude et intégrateurs de chauffage de chaque appartement.

Pour ce faire, le syndic communique au terme de l'exercice, le montant total des factures

- Intermédiaires et récapitulative annuelle d'eau des communs en ce y compris les redevances de distribution et d'assainissement pour les blocs C, A, B et E et, ainsi qu'ensemble, celles des blocs C-D.
- de gaz en ce y compris les coûts de réseaux, la redevance de raccordement, les contributions fédérales, etc... pour la période de l'exercice après avoir communiqué au vendeur d'électricité le relevé des trois compteurs à savoir ceux du bloc C, des blocs B-E et des blocs A-C-D.

L'eau froide résiduelle du commun des blocs est répartie entre les appartements par l'entreprise désignée suivant son mode de calcul.

Toutefois, lors la communication, le syndic déduira pour les blocs C-D, le coût de la consommation annuelle de l'étang donnée par le relevé annuel du compteur et calculé sur base du prix moyen de l'eau, redevances comprises, donné par la facture récapitulative annuelle. Ce coût est une charge commune avec l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II).

Les frais de relevés des compteurs d'eau chaude et des intégrateurs de chauffage sont répartis à l'unité par appartement concerné, les frais de mutation sont comptabilisés en sus par l'entreprise désignée. »

g) Art.26.5 - Compteurs d'eau

Suite à une constatation sur le terrain, l'art.26.5 du RCP sera adapté comme suit

Appartement

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel privé placé par le distributeur l'opérateur de service d'utilité publique agréé enregistrant la quantité d'eau froide consommée par ses occupants.

- Les compteurs individuels des blocs A, C et D sont logés dans le local ad-hoc du sous-sol du bloc A.
- Les compteurs individuels des blocs B et E sont logés dans le local ad-hoc du sous-sol du bloc B.
- Les compteurs individuels du bloc (1) sont logés dans le local ad-hoc du sous-sol du bloc (1).

Les frais de consommation y afférents... (suite inchangée).

Purement technique, la modification fait l'unanimité.

Le syndic signale qu'avec l'accord du Conseil, a été adapté illico l'art.26.6b du règlement de copropriété. Il précise la situation réelle des compteurs de gaz.

h) l'art.32b) - « Défaut de paiement »

Suite à une difficulté rencontrée lors de la perception d'un acompte de fonds de roulement permanent, le syndic a été contraint d'infliger une indemnité limitée. Il a estimé que, dans ce cas d'espèce, l'indemnité devait revenir audit fonds (en compensation des intérêts perdus) et non au fonds de réserve comme prévu à l'art.32b) du RCP. Il l'a donc imputé comme montant d'intérêts acquis. Cela a donc été fait illico.

Le Conseil de copropriété et le Collège des commissaires proposent la correction suivante à l'art.32b) sur le « Défaut de paiement »

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement du montant dû et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du « fonds de réserve », le cas échéant, du « fonds de roulement permanent ».

La modification est adoptée à l'unanimité.

21. Règlement d'ordre intérieur - modifications - approbation

a) Art.57 : « Répartition des charges communes entre les copropriétaires et/ou occupants »

Constatant que

- le code civil retire de la compétence du Conseil de copropriété le contrôle des comptes (art.3.90 §1 1er alinéa) ;
- le code civil ne précise pas la situation de la répartition des charges communes ordinaires dans le cas d'une cession ;
- la possibilité de l'existence d'un déphasage entre la date de passation de l'acte et la prise en jouissance.

le conseil de copropriété propose à l'AG d'amender l'art.57 « Répartition des charges communes entre les

A la clôture de l'exercice, le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans les charges communes ordinaires en faisant état des acomptes de fonds de roulement versés par chacun d'eux dans le courant de celui-ci.

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 communiquée par le notaire dans le document reçu conformément à l'art.86.3 du code civil.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de copropriété et au syndic et au Collège des commissaires aux comptes les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Au sein des charges communes ordinaires, le syndic ventilera la part qui devra être prise en charge par l'occupant et, le cas échéant, précisera les montants hors TVA.

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

Handwritten signatures and initials, including "7 95" and "4/16".

b) Art.86 : Liquidation du montant dû à un copropriétaire sorti

Le Conseil de copropriété propose d'ajouter à l'art.86 un point 6 : « Liquidation du montant dû par la copropriété ».

On prévoit ainsi les recours éventuels contre l'approbation de l'inventaire en AG.

Il justifiera le cas d'un retard en cas de non-remboursement de la dette due au copropriétaire sortant par la copropriété.

On prévoit également la manière de payer afin de se prémunir d'un recours dans le cas d'une indivision ou d'un démembrement du droit de propriété.

Après le décompte définitif établi conformément à l'art. 57, le montant définitif dû par l'Association au copropriétaire sorti est liquidé à celui-ci

- dans le mois qui suit l'assemblée générale réglementaire, si celle-ci a accepté à l'unanimité l'inventaire de l'exercice pendant lequel la cession a eu lieu ;
- au plus tôt quatre mois après l'assemblée générale dans les autres cas. Dans ce cas le copropriétaire sorti est averti de la situation à l'issue de l'assemblée générale. Si aucun recours n'a été exercé dans le délai légal (art.23.1), le montant est versé, au plus tard, dans les quinze jours qui suivent l'expiration de ce délai. En cas de recours, le copropriétaire sorti est informé de la procédure.

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, à défaut d'un accord écrit de chacun des concernés, le syndic veillera à verser à chacun individuellement la quote-part qui lui revient.

Modification corrélatrice art.49d)

En cas de cession effective d'un lot, le montant qui revient au cédant lui est remboursé après le décompte annuel liquidé conformément aux dispositions de l'art.86.6. ~~durant le premier trimestre de l'année qui suit l'exercice pendant lequel a eu la passation de l'acte.~~

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

c) art.121 - contrat de bail - mise à jour

Pour que tout bailleur ait les informations à jour, quatre items sont à modifier au sein de cet article.

- 1) Dans l'item commençant par la mention « qu'il existe... » est adapté à la réalité pour les blocs C, D et E
 - Des compteurs individuels pour l'électricité au sein du bloc et l'eau froide. Le bailleur ajoutera pour une location dans
 - les blocs A, B et C « au sein du bloc » ;
 - les blocs C et D « au sein du bloc A » ;
 - le bloc E « au sein du bloc B » ;
- 2) La particularité relative à l'appartement O301, qui possède deux compteurs d'eau chaude, doit être signalée. L'item correspondant est amendé comme suit
 - un intégrateur pour le relevé de la consommation propre de chauffage et, hormis l'appartement O301 qui en compte deux, un compteur relatif à la consommation propre d'eau chaude. Ces derniers sont la propriété d'ISTA SA.
- 3) Dans le dernier item, suivant le décret, les occupants et bailleurs ayant opté pour des charges forfaitaires voient les occupants interdits à l'accès aux documents financiers.
- une disposition donnant 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).
- 4) La copropriété doit prévoir une clause concernant la possibilité de la présence d'un compteur à budget déchargeant le syndic de toute responsabilité.
 - 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 (GRES) pour court-circuiter celui-ci. Cela relève du propriétaire ou de l'occupant.

[Handwritten signatures and initials]

Purement technique, l'AG prend note que les quatre items ont été corrigés illico par le syndic et n'émet aucune remarque.

d) Art.115 - Location - demande de renseignements par agences immobilières

Le syndic signale qu'il est régulièrement contacté par des agences immobilières qui lui demandent des renseignements en cas de location. Cela lui demande du temps. Il est même probable que dans les contrats type de syndic des frais peuvent être réclamés.

A l'instar de l'art.86 du ROI, le Conseil propose l'ajout suivant à l'art.115:

Les frais de transmission des informations demandées par une agence immobilière en cas de projet de location d'un lot sont à charge du copropriétaire et réclamés à l'agence concernée.

Ils sont facturés par le syndic à l'Association selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat repris à l'art.25.

La somme perçue par l'ACP revient au syndic en remboursement des charges qu'il a dû consentir lors de la demande de renseignements.

A l'unanimité, l'ajout est accepté.

e) Art 134 -Sanctions

Suite à l'interpellation d'une occupante, le texte suivant est actualisé dont notamment le délai de convocation. Le Conseil proposera à AG les corrections suivantes.

a) Portée et constatation

Le respect du présent règlement et celui de copropriété est obligatoire.

En cas d'observation d'un ou de points repris dans le présent règlement constatée par le syndic et/ou les membres du Conseil de copropriété, les contrevenants pourront se voir infliger une indemnité pénalisée par le Conseil de copropriété suivant les dispositifs suivants repris ci-après et ce, sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires.

b) Sanction financière

Au cas où le Conseil de copropriété est appelé à infliger une indemnité pénalisée conformément aux règlements de copropriété et/ou d'ordre intérieur, et ce, sans préjudice des pénalités, dommages et intérêts spécifiquement prévus dans certains points du règlement, celle-ci sera d'un montant maximal de 200 € indexé (art.35 du RCP) suivant l'indice du mois de juin des prix à la consommation qui précède l'exercice comptable (indice de départ juin 2015 (base 2013 = 107,02)). Le contrevenant sera au préalable convoqué à comparaître devant le dit conseil par courrier recommandé précisant le motif de la comparution et le montant maximal de l'indemnité. Le cas échéant, son propriétaire est averti de la comparution.

Le même montant maximal est également d'application au cas où le syndic peut prendre la décision seul en vertu des statuts du règlement de copropriété ou du présent règlement.

c) Procédure - procédure transactionnelle

- *Avant éventuelle sanction par le Conseil copropriété, le contrevenant sera au préalable convoqué à comparaître devant ledit conseil par courriel ou par courrier recommandé huit jours ouvrables avant la séance. La convocation précisera le motif de la comparution et le montant maximal de l'indemnité de la pénalité qui pourrait lui être infligé. Le cas échéant, son propriétaire est averti de la comparution.*
- *Toutefois, en accord avec le président du Conseil, le syndic peut adresser par courriel ou lettre simple une proposition transactionnelle au contrevenant, lui précisant qu'en cas d'acceptation de celle-ci, les frais de comparution ne seront pas comptabilisés. En l'absence de réponse d'acceptation de la proposition dans les 48h, la procédure conforme est suivie.*

d) Communication de la décision

La décision est communiquée oralement à l'issue du délibéré et confirmée par lettre ou courriel au contrevenant et au propriétaire.

e) Recours

Tout recours contre la décision peut être introduit auprès du Juge de Paix compétent du second canton de

49.
cl
4/4
7

Numir dans le mois du délibéré. Il en sera fait mention dans la décision.

f) Frais de comparution

En sus des frais administratifs réels, les frais de comparution sont fixés forfaitairement à 25 € indexés (art.35 du RCP) à charge de l'occupant contrevenant sauf au cas où il est acquitté de la prévention.

g) Attribution des pénalités, indemnités, etc...

Les indemnités, pénalités, dommages et intérêts complémentaires infligés sont au profit du fonds de réserve général ou spécial particulier selon le dispositif de la décision.

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

f) Art.140.5 : « charges des occupants »

L'art.24 §1^{er} du Décret sur le bail d'habitation est libellé comme suit :

Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils correspondent à des dépenses réelles. Ces frais et charges sont mentionnés dans un compte distinct.

L'ensemble des documents établissant ces dépenses, reprenant les rubriques et les calculs détaillés (formules, quotités...), sont produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Ayant été confronté à deux demandes, le syndic estime que le 1^{er} paragraphe de l'art.140.5 doit être adapté.

Le syndic commettrait une faute professionnelle s'il donne les renseignements à un occupant ayant opté pour les charges forfaitaires. La modification projetée du 1^{er} alinéa est la suivante :

Conformément à l'art.24 § 1^{er} du décret sur le bail d'habitation, tout occupant ayant opté pour le caractère provisionnel des charges privatives et communes éventuelles (art.3 §1^{er} 9° du Décret) a le droit de demander rendez-vous au syndic pour consulter les factures ou notes concernant les charges « occupants ». Cette consultation est autorisée dans les quatre mois qui suivent l'AG qui s'est prononcée sur les comptes. La demande sera accompagnée du bail. Le syndic refusera la demande pour celui qui a opté pour le caractère forfaitaire des charges.

Cette modification étant une conséquence du Décret, par les dispositions de l'art. 3.93 § 3 du code civil, l'AG prend acte de l'intégration directe dans le ROI. La communication a été faite au PHJ.

22. Location et sous location d'emplacement de parking – modification du ROI

Suite à une question écrite de M. Gabriel du 6/2/2021, le Conseil avait reçu de l'AG la mission de réfléchir à introduire de manière adéquate aux art.115 et 122 du ROI l'interdiction à un locataire de sous louer l'emplacement de parking lié à son bail.

Le Conseil propose le texte suivant :

a) art.115 Principe

Dans le strict respect de Conformément à l'art.10 du règlement de copropriété, tout lot (appartement, penthouse, emplacement de parking ou garage) peut être donné en location.

Dans le cadre d'une location d'un appartement avec la cave et, le cas échéant, un emplacement de parking, le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination. Pour procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail et veiller ainsi à se garantir du respect de la contrainte statutaire, le bailleur se tiendra aux dispositions de l'art.6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et ce même en cas de location d'un emplacement de parking ou d'un garage.

Le copropriétaire est seul responsable de celui-ci.

49
19
cf
7
ilic
plan

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location d'un appartement ou de cession de bail. Les conditions de sous-location d'un emplacement de parking ou de garage sont reprises à l'art. 122.

b) Art.122 Garage ou emplacement de parking exclusivement

a) Principe général

Notobstant l'obligation d'être connu du syndic, en l'absence de bail, l'occupant n'est nullement exonéré d'occuper le garage ou l'emplacement conformément aux règlements de copropriété et d'ordre intérieur, dont il reconnaîtra en avoir reçu un exemplaire.

b) Location ou mise à disposition d'un emplacement de parking ou de garage indépendamment d'un appartement

Conformément à l'art. 10.3 du règlement de copropriété, la location ou mise à disposition d'un emplacement de parking ou de garage au profit d'un propriétaire ou d'un occupant est toujours autorisée.

A l'unanimité moins les votes contre de O301 Marella (879 quoteparts), A105 Dumoulin (84 QP), O004 Vereycken (124 QP) et les abstentions de A002 Warrand (76 QP), B303 Jacobs (173 QP), ce texte est confirmé.

Suite au courriel du 14/10/2022 de Mme Joordens, le syndic signale que le but de la modification n'est pas d'interdire ou de contrôler les accès aux emplacements de manière épisodique par des membres de la famille ou à des services de soins mais bien d'interdire l'occupation continue du lieu par une personne extérieure.

Le Conseil propose l'interdiction générale :

A Refus total justifié par la possibilité d'accès aux différents blocs ou aux locaux poubelles voire à la Phase II.

La location ou mise à disposition d'un emplacement de parking ou de garage au profit d'un tiers n'est en aucun cas autorisée. Par tiers, on entend toute personne physique ou morale qui n'est pas propriétaire ou occupant d'un lot au sein de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase I) [ou de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)].

A l'unanimité ce texte est adopté.

c) Sous location

Il est interdit de mettre en sous location ou mise à disposition d'un emplacement de parking à un tiers au sens repris sous b).

d) Sanction

La découverte de l'occupation d'un emplacement par un tiers à l'Association sans avertissement du propriétaire sera communiquée à celui-ci par le syndic et sanctionnée par lui d'une indemnité de 25 € indexée (voir art 35 RCP). Cette indemnité est ajoutée à la redevance.

e) Exclusion d'un emplacement de parking ou de garage d'un bail d'habitation

Le propriétaire avertira le syndic si celui-ci exclut l'emplacement de parking ou de garage du bail d'habitation aux fins, pour le syndic, d'en tenir compte lorsqu'il ventilerait les charges entre le propriétaire et l'occupant.

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

23. Bornes électriques – voitures hybrides et électriques – Règlement de copropriété et d'ordre intérieur – présentation – décision

a) Preamble

Le Conseil signale qu'à ce jour, seuls les véhicules hybrides rechargeables et les véhicules électriques sont techniquement connectables sur le réseau privé basse puissance de l'appartement avec une liaison de 16 A (ce qui signifie maximum 3,5kW de puissance admissible et disponible dans le sous-sol. Et ce aux risques propres de l'utilisateur.

La puissance électrique disponible en sous-sol n'est actuellement pas suffisante pour charger les batteries d'une voiture électrique dans un temps compatible avec son utilisation. Tout autre type de connexion est impossible à ce jour

4/16
29
du
d.
7
A

b) Règlement de copropriété

L'art.10.3 doit prévoir l'obligation de se brancher sur le service commun ad-hoc et de respecter pour l'installation privée le Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

L'existence de boutons d'arrêt d'urgence aux entrées devrait être prévue. Elle doit être introduite dans un article ad hoc.

Le Conseil de copropriété propose

- L'ajout d'un 2^{ème} alinéa à l'art.10.3 c)

En cas d'installation commune de bornes électriques au profit des emplacements de parkings et des garages, les copropriétaires concernés par leurs utilisations devront se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur.

A défaut d'une installation commune adéquate, la pose d'une borne électrique ou simple prise de courant sur un mur d'un emplacement de parking ou de garage peut être réalisée. L'alimentation sera prise sur la distribution privée d'électricité. Au préalable, une demande sera effectuée auprès du syndic conforme aux conditions prévues au règlement d'ordre intérieur.

Dans tous les cas, l'installation devra répondre au Règlement général sur les installations électriques (RGIE) et être réalisée par un électricien agréé.

Les garages doivent toujours disposer d'une aération suffisante conforme aux exigences de la zone de secours.

- L'ajout d'un item dans les interdictions à l'art.10.3 d) de

La pose de plus d'une borne de recharge pour véhicule électrique (vélos, motos, autos,...)

- L'introduction d'un art.22.5 concernant la répartition du coût de l'installation et de la maintenance des dispositifs communs. La sécurisation des lieux allant être imposée le texte est d'ores et déjà prévu et intègre la participation de la Phase II. Le texte est d'ores et déjà prévu pour l'introduire dans la version authentique du RCP.

(22) 5. Sous-sols – système de sécurité (détecteurs de fumée ou de monoxyde de carbone)

a) Contrat de maintenance

Les frais du contrat de maintenance du système de sécurité (détecteurs de fumée, détecteur de CO) se divisent comme suit

- 63,88 % dudit contrat sont répartis par unité aux 100 copropriétaires de garages et d'emplacements de parking.
- 36,12 % du contrat est à charge de la Phase II suivant la Convention.

Les pourcentages résultent du jugement.

b) Les autres frais liés aux fonctionnements du système de sécurité

Les frais de remplacement, de réparation, d'entretien ou tout autres frais de fonctionnement du système de sécurité se répartissent de la même manière sauf s'ils incombent à la Phase II. Ce sera le cas s'il s'agit du remplacement d'un détecteur au sein de celle-ci ou si l'origine de la réparation, de l'entretien ou tout autre frais de fonctionnement concerne ou est la conséquence du souci relève du système installé en Phase II.

- de prévoir à l'art.26.1 la surprime éventuelle d'assurance incendie due à l'existence de bornes de recharge pour véhicules électriques par l'ajout suivant :

Néanmoins, la surprime éventuelle due à la présence de bornes électriques est une charge individualisée répartie par unité entre les détenteurs des bornes.

Le texte est d'ores et déjà prévu pour l'introduire dans la version authentique du RCP

- De prévoir à l'art.26.7e) le mode de répartition du coût de l'électricité consommée par l'ajout suivant :

Handwritten signatures and initials on the right margin.

(26).c) Bornes électriques

Dans le cas de l'existence d'un compteur commun, la consommation totale enregistrée de même que la location et autre redevance de celui-ci, constitueront une charge commune particulière à répartir au prorata des quantités consommées lors du décompte annuel du fournisseur. Le relevé de l'index repris aux décompteurs particuliers s'effectue de manière concomitante.

Le texte est d'ores et déjà prévu pour l'introduire dans la version authentique du RCP

A l'unanimité, les modifications sont acceptées.

c) Règlement d'ordre intérieur

De ce qui précède un art. 105.7 « Véhicules électriques et hybrides » doit être introduit. Le Conseil propose le texte suivant :

7 « Véhicules électriques ou hybrides »

1. *Demande d'installation d'une borne de recharge par un copropriétaire*

a) *Pour un emplacement de parking sans cave commune*

Le propriétaire qui souhaite installer une connexion électrique conformément à l'art. 10.3e) du RCP se référera à l'art. 11.2 et 3 du règlement de copropriété (art. 3.82 § 2 du Code civil)

Au nom de l'Association, le Conseil de copropriété et le syndic se prononcent sur un éventuel refus de la demande dans les deux mois de celle-ci

La demande peut être introduite en même temps par divers copropriétaires

NB : Une régularisation devra avoir lieu pour ceux qui ont déjà installé une connexion.

b) *Pour les garages et emplacements de parking avec cave commune*

Le propriétaire qui souhaite installer une borne électrique alimentée à partir de sa cave sur le mur privatif entre celle-ci et son emplacement de parking est tenu d'en demander l'autorisation au syndic deux mois avant l'installation

Cette demande contiendra la description des travaux. Le syndic peut s'opposer à la demande si celle-ci n'est pas conforme aux principes de base.

- c) *Toute conséquence néfaste pour l'Association par l'utilisation de la borne est à charge du copropriétaire.*
- d) *Toute prise électrique située sur l'emplacement de parking est considérée comme borne de rechargement.*
- e) *Le propriétaire de la prise est responsable de son utilisation. En aucun cas l'Association ne sera tenue responsable d'une utilisation frauduleuse de la borne ou de la prise par quiconque.*

2. Conformité de l'installation

En tout état de cause, l'installation devra répondre au Règlement général sur les installations électriques (RGIE) valable au moment de la demande.

3. Consommation

La consommation pour les garages et emplacements de parking sera prise sur le compteur individualisé du propriétaire et aux risques et périls de celui-ci.

4. Interdiction

Suite à l'absence actuelle de toute possibilité de raccordement haute puissance triphasé, sont admis dans les sous-sols les véhicules hybrides rechargeables sur un raccordement privatif installé conformément au point 1 ci-dessus. Les voitures 100% électrique ne sont pas conseillées car elles ne peuvent être alimentées correctement par le circuit électrique privatif du lot considéré.

Par courriel du 7/10/2022, M. Deflandre,

A. nous propose d'amender en fonction du libellé du titre le dernier alinéa ci-avant de la manière suivante :

Ys
H
7
H
S
H

Le stationnement des voitures 100 % électriques est autorisé mais leur recharge sur une borne électrique sans triphasé n'est pas conseillée car elles ne peuvent être alimentées correctement par le circuit électrique privatif du lot considéré.

L'amendement est accepté à l'unanimité.

B. nous propose également l'ajout d'un alinéa motivé comme suit :

Parmi les voitures électriques certaines peuvent être alimentées par une prise conventionnelle (pas de borne murale) alors que d'autres modèles ne le peuvent pas.

Pour lui, cette condition est à la base de la recherche d'un véhicule électrique (vendu d'origine avec câble de rechargement pour prise classique)

L'ajout proposé est

Sont également admises, les voitures 100% électriques qui sont autorisées par leur fabricant à recharger sur une prise d'électricité classique pour autant que l'installation mise par leurs propriétaires réponde au point 2 ci-dessus.

L'ajout est accepté à l'unanimité.

Le texte devient avec cohérence du sous-titre :

4. Admission des voitures hybrides et électrique 100%

Suite à l'absence actuelle de toute possibilité de raccordement haute puissance triphasé, sont admis dans les sous-sols les véhicules hybrides rechargeables sur un raccordement privatif installé conformément au point 1 ci-dessus.

Le stationnement des voitures 100 % électriques est autorisé mais leur recharge sur une borne électrique sans triphasé n'est pas conseillée car elles ne peuvent être alimentées correctement par le circuit électrique privatif du lot considéré.

Sont également admises, les voitures 100% électriques qui sont autorisées par leur fabricant à recharger sur une prise d'électricité classique pour autant que l'installation mise par leurs propriétaires réponde au point 2 ci-dessus.

5. Communication obligatoire des occupants

- a) *Tout occupant, détenteur d'un véhicule électrique qu'il soit hybride ou pas, doit en informer, dès la première occupation, le syndic en précisant le lot (emplacement de parking ou de garage, etc...) concerné et le numéro d'immatriculation de celui-ci.*

Une redevance de 20 € indexé (art.35 du RCP) est réclamée à l'occupant pour l'administration de la modification du plan général affiché à l'entrée et reprenant les emplacements de parking sur lesquels peuvent stationner des véhicules électriques ou hybrides.

- b) *Toute violation de cette obligation sera sanctionnée d'une pénalité de 200 € indexés (art. 35 RCP) par le syndic. En cas de sinistre découlant du véhicule, non déclaré au syndic, la pénalité sera portée à 1.000 € indexés (art. 35 RCP)*

6. Avertissement

A l'exception du point 5, les dispositions qui précèdent seront remplacées par des dispositions ad-hoc si une infrastructure commune est décidée.

Les copropriétaires qui auront placé une borne de recharge préalablement tant sur le commun que sur une partie privative devront se rallier à l'installation commune décidée.

Le Conseil signale que des restrictions éventuelles concernant les heures de charges pourraient être envisagées et le titre X du ROI concernant les assurances devra probablement être adapté.

A l'unanimité, le texte y compris l'amendement et l'ajout, est adopté.

24. Fonds de réserve - information - décision

a) Report de date extrême de paiement

L'AG prend acte qu'au vu du contexte actuel, la date extrême de paiement de l'acompte récurrent du fonds de réserve a été portée par le syndic au 28/2/2013.

25.7
YB
JL
JL

b) Bloc A - ratification décision Conseil de copropriété

A l'unanimité des copropriétaires du bloc A, la décision de mettre à charge de leurs fonds de réserve les 1539,58 € dus suite au remplacement de deux circulateurs de la chaudière est ratifiée.

c) Bloc A- ratification décision du Conseil de copropriété

Sans remarque du bloc O, à l'unanimité des copropriétaires du bloc A, la décision de mettre à charge de leurs fonds de réserve les 1191,85 € dus suite au remplacement de l'exutoire est ratifiée. La ratification a lieu sous déduction de 175 € à charge du bloc O qui a récupéré la carte mère.

d) blocs C-D - ratification décision Conseil de copropriété

A l'unanimité des copropriétaires des blocs C et D, la décision de mettre à charge de leurs fonds de réserve les 328,49 € dus au remplacement du pilote de la chaudière est ratifiée.

25. Complexe immobilier - Inventaire exercice 2021-2022 - information.

Il a été publié au PHI n°18.

Le montant réclamé à la Phase II porte sur un montant de 5033,88 €.

Ce montant est particulièrement avantageux pour la Phase II car en cas d'application stricte du jugement un montant de 5939,15 € est dû.

Actuellement, le montant de 5030,88 € a été porté en charges douteuses sur nos occupants afin de financer ces dépenses.

L'AG en prend acte.

26. Complexe immobilier - Budget de l'exercice en cours- approbation

Sans intérêt et incorporé actuellement au budget de la copropriété

27. Inventaire (Bilan et compte de résultat) exercices 2021-2022 - rapport du Collège des commissaires aux comptes - approbation

a) L'inventaire

L'inventaire complet a été publié au PHI n°18.

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

Le Collège des commissaires aux comptes s'est réuni le 20 septembre pour analyser les comptes sans le décompte ISTA des blocs A, C et D. Le rapport a été adressé par courriel à tous dès le 30 septembre. Il est commenté par M. Moureau pour le Collège des commissaires.

Partant du pv de notre dernière AG, le Collège signale que l'inventaire du Complexe 2020-2021 n'a pas encore été porté à l'ordre du jour d'une AG de la Phase II, ce que réclame le Juge de paix dans le jugement. Pour 2019-2020, le Juge a tranché.

Le syndic tient à remercier M. Stephenne et M. Moureau pour leur implication dans le contrôle de ceux-ci.

c) Information du syndic

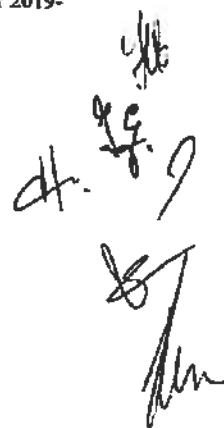
Les décomptes ISTA ont été reçus le 21 septembre et le rapport non finalisé le 20 a été mis à jour illico.

d) décision

L'inventaire 2021-2022 publié au PHI n°18 est approuvé à l'unanimité par contre.

e) Décharge au Collège des commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l'unanimité.



28. 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.

29. 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.

A la demande du syndic, le président propose de le reconduire jusqu'à la prochaine AG aux mêmes conditions que l'an dernier (le montant étant indexé).

Madame Henneghien regrette qu'il n'y ait pas d'autre proposition et que l'on reconduise le syndic par défaut.

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 2023 est adoptée à l'unanimité moins l'abstention de M. Demanet (13 quote-parts).

Le contrat 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 2023. Sur proposition du Conseil de copropriété, l'AG 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.

30. Décharge au syndic - Décision

Hormis M. Moreau (80 quote-parts) 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 à l'unanimité moins l'abstention de M. Demanet (13 quote-parts) pour la période du 01 juillet 2021 au 30 juin 2022.

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

En l'absence de nouveaux candidats, les copropriétaires.

- des blocs A, B, C, D et E acceptent individuellement et à l'unanimité la proposition du Conseil de copropriété.

Bloc	
A	
B	
C	s blocs B&E, représentant du bloc)
D	
E	
O	

32. 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.

Le mandat de Monsieur Stephenne est reconduit à l'unanimité (non rééligible en 2024).

Le mandat de M. Michel Moureau n'est pas renouvelable.

A ce jour une seule candidature régulière a été déposée, celle de Mme Parkhomenko Svetlana, copropriétaire (0005).

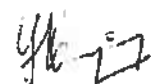
L'AG nomme ces deux personnes à l'unanimité comme membre du Collège des commissaires aux comptes pour la vérification des comptes 2021-2022.

33. Disposition finale

La séance est close à 21h.

4/6
99.11.22
CH
d
M

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.



Président

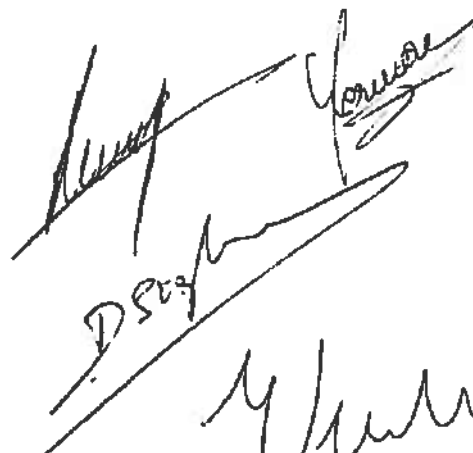


Secrétaire-syndic-propriétaire

Les autres propriétaires/mandataires



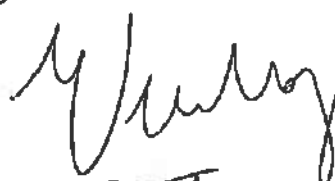
J. Gossens.



D. Schep



J. de Vries



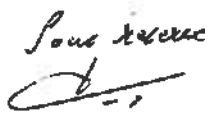
J. de Vries



J. de Vries



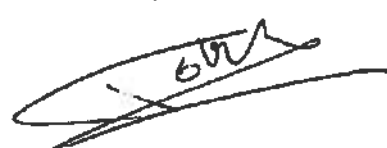
J. de Vries



J. de Vries



J. de Vries



J. de Vries



J. de Vries



J. de Vries

ANNEXE AU PV de l'AG du 11 octobre 2022

Relevé des présents établis suivant le document où figurent les signatures et attestés par le bureau de l'AG

n°	Propriétaire	procuration et présence	présent	quotepart immeuble	propriétaire
101			0	0	0
102		o	nus	76	1
103		p	nus	115	1
104	Van	phie	0	0	0
105		o	oui	107	1
106			0	0	0
107			0	0	0
111		p	oui	68	1
112		o	oui	80	1
113			0	0	0
114	T	le o	oui	102	1
115		o	oui	84	1
116			0	0	0
117			0	0	0
121		p	oui	68	1
122		p	oui	80	1
123			0	0	0
124		o	oui	102	1
125		p	oui	84	1
126		p	oui	98	1
127		p	oui	62	1
131		o	oui	67	1
132		p	oui	76	1
133		o	oui	132	1
134			0	0	0
135		p	oui	117	1
136			0	0	0
141			0	0	0
142		n	oui	84	1
711		p	oui	13	1
713		o	oui	13	1
714			0	0	0
201		p	oui	59	1
202		p	oui	117	1
203		o	oui	124	1
204	Bu	ype	n	0	0
205	Coc	gali p	oui	80	1
206			0	0	0
211		o	oui	77	1
212	Da	ne- o	oui	110	1
213		o	oui	102	1
214		p	oui	107	1
215		p	oui	80	1
216		p	oui	55	1
221		p	oui	77	1
222		o	oui	110	1
223		p	oui	102	1
224		p	oui	107	1
225		o	oui	80	1
226		p	oui	59	1
231	D	le p	oui	72	1
232		o	oui	101	1
233		o	oui	173	1
234	Bou	elle o	oui	75	1
235		p	oui	68	1
241	Ten	ette p	oui	128	1
242		o	oui	90	1

721	e	o	oui	13	1
722			0	0	0
301	p	oui	137	1	
302	p	oui	160	1	
311	o	oui	170	1	
312	o	oui	133	1	
321			0	0	0
322	o	oui	133	1	
331	p	oui	151	1	
401			0	0	0
402	o	oui	136	1	
411	o	oui	140	1	
412	o	oui	130	1	
421			140		
422			0	0	0
431	p	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	o	oui	167	1	
751			0	0	0
752			oui	13	
801	p	oui	62	1	
802	o	oui	104	1	
803	o	oui	111	1	
804	o	oui	124	1	
805	o	oui	109	1	
806			0	0	0
807	p	oui	58	1	
811	p	oui	71	1	
812	o	oui	71	1	
813	o	oui	98	1	
814	o	oui	100	1	
815	o	oui	102	1	
816	o	oui	105	1	
817	o	oui	84	1	
821	p	oui	71	1	
822	p	oui	75	1	
823	p	oui	99	1	
824	p	oui	94	1	
825			0	0	0
826			0	0	0
831	p	oui	164	1	
761			0	0	0
			7927	77	
			doublets	3	
non présents		101	77	quorum atteint	
		10000	7927	quorum atteint	

- Il y avait 76,23% des copropriétaires présents ou représentés représentant une quotité de 79,27 %.
- Il y avait 38 présents pour 39 procurations.
- Le copropriétaire Elmalog SA était excusé.

- La procuration reçue du 623 le 17 octobre ne peut être prise en considération (erreur de date pour l'AG).

Notes du syndic

Malgré la relecture à l'issue de l'AG par ceux qui sont restés pour le signer, il reste des petites imperfections.

1. Au point 18, « Evaluation des contrats de fournitures régulières – Information – Prise d'acte »
– nettoyage du sous-sol et nettoyage des conteneurs

...

Le syndic signale que suite au contentieux avec la Phase II – qui n'a toujours pas payé sa quote-part depuis 1/7/2020 (toutes les charges du « Complexe » jusqu'au 30/6/2020 ont été payées, suite au jugement, par la Phase II et versée sur notre compte par notre avocat le 29/9/2022), les sous-sols n'ont pas été nettoyés durant l'exercice.

2. Au point 20 « Règlement de copropriété – modifications - Information – approbation » d)

... En corollaire, pour qu'il n'y ait aucune confusion dans l'article ~~1~~ « Définition » 4 « Division du complexe en parties communes et privatives », il est ajouté ...

3. Au point 21 Art.57 : « Répartition des charges communes entre les copropriétaires et/ou occupants »

...

le conseil de copropriété propose à l'AG d'amender l'art.57 « Répartition des charges communes entre les copropriétaires et/ou occupants »...

4. Au point 27 « inventaire (Bilan et compte de résultat) exercices 2021-2022 – rapport du Collège des commissaires aux comptes – approbation »

a) décision

L'inventaire 2021-2022 publié au PH1 n°18 est approuvé à l'unanimité ~~par contre~~.

20/10/2022

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), M. Yves Beaujean, 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 Jacques Lemineur et Madame Solange Marcin) 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 : Monsieur Julien Salesse, qui fut de longues années membre du Conseil de copropriété, Messieurs Jean Van de Vyvere et Raymond Lepine ainsi que Madame Carine Grognet.

On salue également l'arrivée dans la copropriété de Mesdames Robaeys Béatrice et Lepine Nancy et Messieurs Donceel Alexis, Velghe Jean-Marie et Velghe Mathieu.

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 F. Moreau, président dudit Conseil, est désigné à l'unanimité.

Il assume la présidence et M. Moreau, 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 Solange Grognet et Madame Marie Tilmant 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 Henneghien (lots 321, 322 et 421 – 400 qp) et ses mandataires D. Bellé Blondin (lots 322 – 160 QP) et Van Wenden Cuy – Van Wenden Solin (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 Etienne 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 _____, 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, l'_____ 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 Etienne (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 Maitre Etienne

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 Maitre Etienne,

Présent à sa demande de ce matin, Maitre Etienne 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.

Maitre Etienne, 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.

Maitre Etienne 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. Moureau, 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 Maitre Etienne, 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 Moureau, signale que notre expert technique M. Beckers, 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. Moureau 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. Moureau 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. Michel Moureau 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. Lechien 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 Henneghien 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 Lucy, successeure de Maitre Tilmans, 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 :

Warrand Pierre	AP22	non	Dandoit Sarah	BP03/C3	oui
Indivision Barbier & Riga	AP18/C13	non	Indivision Stage - Goossens	EP05	non
Vandepapeliere Pierre - Bierneaux Sophie	AP23/C17	oui	Ansion Patricia	BP15/C12	non
Vandenbroeck Marie	AP05/C4	oui	Bachir Andreas	BP17/C14	oui
Indivision Moreau-Rouard & co	AP16/C11	oui	De Gourcy-Serinchamps Jean Claude	BP09/C8	oui
Leyder Richard	AP21/C16	oui	Vastrat Grégory	BP26	non
Terwagne Jacques - Ganhy Chantale	AP17/C12	non	Jacobs Christine	BP07/C6 (190) & BP 22 (206) & BP 23 (207) (emplacements de parking rassemblés et fermés par acte du 22/9/2014)	oui
Donceel Alexis	AP07/C6	oui			
Indivision Lequeux - Geury	AP04	oui			
Jomouton Luc - Piret Anne	AP25/C19	oui			
Beaujean Gautier	AP13	oui			
Indivision Beaujean-Poncelet Yves	AP26/C20	oui			
Indivision Rostenne-Gregoire	AP09/C8	non			
Laloux Valentine	AP15/C10	oui			
Moureau Michel	AP27/C21	oui	Bourmanne Pierre-Yves & Marien Gaëlle	BP13	non
Crispin Stéphanie	BP11/C10	non	Indivision Franckinioulle-Polese	BP18/C15	non
Dardenne Jean-Claude - Yernaux Anne-Marie	EP06	non	Terwagne Jacques - Seumois Bernadette	BP08/C7	oui
Stephenne Daniel	BP05/C5	non	Potemberg Jacqueline	BP21/C18	non
Debeuf Stéphane - Sieuw Sophie	BP04/C4	oui			

Albert Maurice	CP05	oui	Moureau Michel	EHP6	oui
Debelle Blondine	CP03	non	Indivision Gabriel-Peeters & Gabriel	OP01/C1	oui
Indivision Grognet - Velghe	CP01	non	Edgard		
Van Vlaenderen Guy - Van Vlaenderen Colette	CP04/C7	non	Viola David	OP16/C11	non
Henneghien Nathalie	CP06	non	Pecorella Annibale & Wilmotte	OP14/C9	non
Henneghien Nathalie	CP07	non	Martine		
Indivision Herck-De Goeij	CP02	non	Jamar Florence	OP06	non
Indivision Brolet	DP01	non	Reitz Serge & Parkhomenko Svetlana	OP03/C3	oui
Indivision Renoir-Dekaise-Flamine	DP07	non	Indivision Gabriel-Peeters & Gabriel	OP21/C16	oui
Decroupet Daniel	DP03/C7	non	Roland		
Henneghien Nathalie	DP04	non	Weyders Laurence	OP04/C4	oui
Lechien Vincent - Rodez Dominique	DP02	oui	Indivision Vereycken et Co	OP19/C14	oui
Herck Yves & De Goeij Marie-Paule	DP05	non	Venderickx Monique	OP09/C7	oui
Indivision Lequeux - Geury	BP25	oui	Robaeys Béatrice	OP07	oui
Indivision Robein-Defourny	EP04	non	Indivision Hottat	AP29/C23	oui
Indivision Corlier-Joordens	EP01	non	Desvachez Didier - Hoed Françoise	OP08/C6	non
Deflandre Eric	AP14/C9 (158) & EP03 (247)	oui	Lepage Stéphane & Gatot Isabelle	OP12	Non
Leonet José	EHP5/HC7 (garage)	non	Pirkune Lucienne	OP18/C13	oui
			Cardionam SRL & Pieters Denis & Klay	OP11/C8	non
			Caroline		

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'indemnité 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'indemnité 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 corrélative : 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 numérotter 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 présen ce	présent	quotepart immeuble	propri étaire
101				0	0	0
102			o	oui	76	1
103			p	oui	115	1

104	Mandougalliere Pierre, Biangouy Ganhie	Mouk Yaya	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	Deuzo Arlene		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
prése nts	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

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 8 octobre 2024 tenue à Namur (Jambes), Le Chalet Jambois

Procès-verbal

La séance est ouverte par le président de la dernière séance (art.15 ROI), M. [Thomas Piron](#), à 17h30.

Le contrôle des présences réalisé par le bureau désigné lors de l'AG du 10 octobre 2023 (art.15 ROI) donne un total de **66** propriétaires présents ou représentés sur 100 représentant une quotité de **7177** 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 7/10/2024 par un propriétaire du lot 624, représentant une quotité de 94, par ailleurs contestée formellement par courriel de ce jour d'un des propriétaires concernés, est refusée par le bureau de l'AG. Par ailleurs par 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 : Mesdames Lucienne Pirkune et Monique Antoine.

Il souhaite la bienvenue à M. [Waty](#), administrateur de VirtuouseImmo SRL, invité par le Conseil de copropriété et le syndic.

Il passe à l'ordre du jour tel qu'il figure à la convocation publiée dans le PH1 n°38.

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 [Thomas Piron](#), président dudit Conseil, est désigné à l'unanimité.

Il assume la présidence et M. Moreau, syndic-copropriétaire, assume le secrétariat [et, à la demande du président, la présentation des points.](#)

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

Sur proposition du Conseil de copropriété, Mesdames Josiane Goossens et Anne-Marie Yernaux 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 PH1 allant du n°29 au 38. Ce dernier reprend le rapport circonstancié annuel du Conseil de copropriété.

Le Conseil s'est encore réuni ce 26 septembre, principalement pour prendre connaissance des jugements et conclusions additionnelles de Thomas et Piron Bâtiment et préparer l'AG de ce jour (voir PH1 n°39).

Il remercie vivement les copropriétaires pour la confiance témoignée reprises dans un nombre important de courriels écrits le félicitant pour la gestion rigoureuse, de concert avec le syndic, de l'immeuble.

Il insiste fortement sur le tri des déchets. C'est une facture de plus de 1100 € par mois en moyenne !

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 2023 et celle-ci.

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

Le Tribunal de l'Entreprise de Liège (siège de Namur) devrait se prononcer le 15 octobre 2024 sur

- La désignation de et l'attribution d'une nouvelle mission pointue à l'expert Guiot ;
- Sur le versement d'une provision de 2.594.321 €, in solidum, par Thomas et Piron Bâtiment SA, Société Internationale d'Architecture (SIA) et la société en faillite Sixco Belgium.

Thomas et Piron Bâtiment SA a adressé le 6 septembre de nouvelles conclusions de synthèse en n'ajoutant qu'un point 49 (les autres reculant d'un rang) à la page 37 qui est déjà connu et n'apporte rien de plus à leurs précédentes conclusions.

[SIA a adressé au tribunal le 27 septembre 2024 de nouvelles conclusions datées du 2 septembre que notre avocat nous a fait suivre.](#)

[Le syndic informe l'AG, que la copropriété rencontrera notre avocat le 14 pour faire le point sur celles-ci avant l'audience du 15 octobre.](#)

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

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

Le jugement en degré d'appel condamne la phase II et reconnaît le montant de 9046,62 €.comme dû au 30/6/2021.

La Phase II ayant déjà payé 2175,67 €, à la différence 6870,95 € s'est ajouté des intérêts de retard (784,08 €) et l'indemnité de procédure (2720 €). Le montant de 10.375,03 € nous a d'ores et déjà été versé..

Le jugement confirme le premier concernant

- l'utilisation de la servitude par la Phase II sur l'ensemble de notre sous-sol à tout occupant de la Phase II et pour l'évacuation de leurs poubelles.
- l'usage du parking aérien à notre copropriété

Il ne fait pas droit à notre demande de condamner la phase II au paiement d'une indemnité de procédure maximale, mais la condamne tout de même au paiement d'une indemnité de procédure de base (2720 €).

Quant à la demande subsidiaire de la phase II de compenser le montant dû par une somme « magique » de 9.000,00 €, le Tribunal a rejeté cette demande.

Pour notre avocat, ce jugement est globalement satisfaisant.

L'appel de la Phase II n'a pas été jugé téméraire et vexatoire car elle n'aurait pas interjeté appel avec malice ou légèreté ou dans le seul but de nous nuire et, pour le juge, elle formule des griefs précis au jugement de 1^{ère} instance.

Notre avocat nous a informé de l'intention de la Phase II d'aller en cassation et dès lors le jugement leur a été signifié pour fixer le délai.

Par le jugement, les couts dû par la Phase II dans le dossier amiable Thomas et Piron, mené de concert avec eux, ont été arrêtés. [Sauf pourvoi](#), ce dossier est définitivement clos.

Sans préjudice des dispositions prises lors de l'AG du 12/10/2023 (pt.29d), les montants qui reviennent aux copropriétaires depuis le 1/7/2020 jusqu'au 30/6/2021 le seront par une inscription comptable dès que notre ACP aura la certitude juridique d'un non-pourvoi en cassation de la Phase II.

Les frais d'avocat s'élèvent pour toute la procédure à 12.306,23 €. Il faut encore prévoir des frais pour la signification du jugement.

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

L'AG renouvelle à l'unanimité le mandat du 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, réglera tous les détails de la relation. On pense tout naturellement aux charges de la servitude, de la révision des couts de l'électricité... Les sous-sols de la Phase II devront être exclus du calcul.

L'AG marque son accord pour qu'elle puisse être d'application depuis le 1^{er} juillet 2024.

La Convention sera communiquée à tous et chacun pourra faire ses remarques éventuelles avant ratification et intégration dans l'acte de base modificatif.

8. Dossier Phase II – Réclamation des charges « communes » pour les exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024 – information - décision

Actuellement le jugement prononcé le 9 septembre 2024 en degré d'appel ne concerne que les exercices d'avant le 30 juin 2021.

Suite à une étude fouillée de notre avocat sur la prescription, notre ACP a jusqu'au 30 juin 2027 pour introduire une nouvelle action contre la Phase II pour la récupération des charges des trois exercices concernés à savoir 2021-2022 (5030,89 €), 2022-2023 (6494,58 €) et 2023-2024 (5940,73 €) au total 17.466,20 €.

[Les deux syndics successifs de la Phase II, Label 5 Immobilière jusqu'en février 2022 et ensuite Immo-Topaze SRL ont](#) reçu toutes les preuves des dépenses récurrentes et exceptionnelles sur lesquelles elle doit intervenir pour les trois exercices concernés. Aucune n'a fait l'objet d'une contestation.

On rappellera que la Phase II par l'intermédiaire de son syndic Label 5 Immobilière 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). Le second a signalé, en outre, le 11 juillet 2023 que la Phase II ne voulait plus aucun contact avec notre ACP.

Suite au jugement, notre avocat a réclamé le montant le 17.466,20 € comme l'avait déjà fait le syndic. Il a informé l'ACP que le conseil de la Phase II a confirmé que sa cliente conteste toute somme qui pourrait être encore réclamée à sa cliente, celle-ci ayant, d'après-lui cessé, toute collaboration avec notre ACP !

[Suite à une entrevue avec notre avocat, il a été convenu d'attendre les décisions de l'AG de la Phase II programmée le 15 octobre avant de lancer une nouvelle citation devant le Juge de Paix en paiement des sommes dues.](#)

A l'unanimité, l'AG mandate le Conseil sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil pour suivre ce dossier et, en outre, charge notre avocat à poursuivre la Phase II pour récupérer les 17.466,20 € en cas non-paiement volontaire.

9. Régularisation - Servitude liée 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.

Les AG précédentes avaient adopté un texte qui, in situ, s'est révélé inexact. La situation est beaucoup plus complexe car, outre le commun, l'utilisation impacte également trois domaines privatifs les B.P.22 & 23, H.P.6 et H.P.7. En conséquence, la décision du 11 octobre 2022 doit être retirée.

La servitude à créer ne concerne que la Phase I et l'intervention de la Phase II n'est pas nécessaire.

Il faut profiter de la mise à jour des statuts pour régulariser cette situation.

Suite à ces découvertes, tout en gardant à l'esprit la décision prise lors de l'AG du 11 octobre 2022 pt.14, l'AG acquiesce à son retrait.

Etant conscient qu'il s'agit d'une régularisation, l'AG mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil, pour établir un texte correct sur cette « servitude du fait de l'homme » avec l'accord formel des copropriétaires des lots concernés et accepte que le texte qui sera adopté par le Conseil de copropriété et les copropriétaires concernés soit repris à l'acte de base modificatif.

10. Régularisation – Servitude Proximus SA pour Phase II – information

Déjà contacté en 2022, l'objet étant sensible, Proximus SA botte en touche. Le dossier est similaire au précédent et concerne le commun et trois mêmes copropriétaires.

Dans le cadre de la mise à jour des statuts, cela doit y être intégré. La situation est cependant peu claire car il semblerait que les câbles soient devenus inutiles.

Etant conscient qu'il s'agit d'une régularisation, l'AG mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété sur base de l'art. 3.90 §4 du code civil, pour établir, le cas échéant, un texte correct sur cette « servitude du fait de l'homme » avec l'accord formel des copropriétaires des lots concernés et accepte que le texte qui sera adopté par Proximus SA, le Conseil de copropriété et les trois copropriétaires concernés soit repris à l'acte de base modificatif.

11. Acte de base – information - décision

Sans préjudice d'un éventuel recours en cassation de la Phase II, les décisions du jugement en degré d'appel du 9/9/2024 sur l'usage du parking aérien, de la répartition des charges du sous-sol et du passage des immondices devront y être intégrés.

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 Lucy, successeure de Maitre Tilmans, 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.

12. Ratification de décisions du syndic et/ou du Conseil de copropriété - décision

a) Sous-sol - Pompe immergée

la pompe de relevage (de 14 ans d'âge) située dans le local à poubelles sous bloc A a dû être remplacée en urgence par Thomas et Piron SAV pour un cout de 1459,62 €. 36,12% est à charge de la Phase II.

L'AG ratifie à l'unanimité la décision du Conseil de copropriété de faire financer ces travaux par le fonds de réserve général.

b) Bloc B – panne de chauffage – défaillance du circulateur

Du vendredi 19 au 25 janvier 2024, le circulateur a posé de gros problèmes. Il a dû être remplacé en urgence en faisant application de l'art.62 du ROI. Il a été remplacé par HVAC Maintenance pour un cout de 4941,18 €.

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 avec un amortissement en 10 ans.

c) Bloc B – Electrode et transformateur

Doneux-Huy est intervenu le 14/2/2024 pour remplacer l'électrode d'allumage. Le transformateur d'allumage a été remplacé le 16/2/2024 par un Avanta Platinum Plus.

Les copropriétaires du bloc B ratifient à l'unanimité la décision du Conseil de copropriété de faire financer la Platine SU-01 Remeha et du transformateur d'allumage Avanta Platinum Plus via leur fonds de réserve pour 1009,95 €.

d) Blocs C-D- vase d'expansion

Le remplacement du vase d'expansion a été réalisé en urgence le 30/5/2024 par Doneux-Huy SA.

Les copropriétaires des blocs C-D ratifient à l'unanimité la décision du Conseil de copropriété de faire financer ces travaux d'un montant de 2035,20 € à concurrence de 1004,57 € par le fonds de réserve du bloc C et de 1030,63 € par le fonds de réserve du bloc D avec un amortissement en 10 ans.

e) Bloc C - dévidoirs-hydrant H1

Un contrôle réalisé par ANSUL indiquait qu'il existe une fuite dans l'axe du dévidoir lors de la mise sous pression, qui ne peut être résolue que par un remplacement.

Le manomètre, connu sous le nom d'indicateur de pression, est bloqué par du tartre, ce qui le rend inutilisable et non conforme.

En dernier lieu, le robinet pompier (hydrant) laisse passer légèrement, ce qui nécessite son remplacement pour assurer son bon fonctionnement.

Le Conseil de copropriété a estimé que les travaux à titre conservatoire relevaient de la sécurité. L'art.62 a été mis en application par le syndic pour un montant de 1579,72 € le 24/7/2024. Les travaux ont été réalisés le 27/8.

Les copropriétaires du bloc C ratifie à l'unanimité (majorité simple car « sécurité » art.63 du ROI) la décision du Conseil de copropriété de faire financer ces travaux d'un montant de 1759,72 € par le fonds de réserve du bloc C.

f) Bloc O - vase d'expansion et contrepenne

Le remplacement du vase d'expansion et du tuyau de décharge en contrepenne a eu lieu en urgence le 12/2/2024 par Doneux-Huy SA.

Les copropriétaires du bloc O ratifient à l'unanimité la décision du Conseil de copropriété de faire financer ces travaux d'un montant de 2226 € par le fonds de réserve du bloc O avec un amortissement en 10 ans.

g) Bloc O - Remplacement de huit purgeurs d'un robinet et du tube de prise d'air

Les copropriétaires du bloc O ratifient à l'unanimité la décision du Conseil de copropriété de faire financer ces travaux d'un montant de 1431 € par le fonds de réserve du bloc O.

h) Remplacement d'extincteurs devenus dangereux

Par la recommandation d'Apragaz, les vingt extincteurs à poudre ABC Sanimax 6A (ref 100107), devenus non conformes, ont été remplacés par EXT A POUVRE TUREX TP6KG ABC BENOR (EN3-7) sur décision du syndic en application de l'art.62 du ROI.

Etaient concernés :

Vu la situation inhabituelle, le prix a été fixé à 125 € HTVA par extincteur.

A l'unanimité et séparément, les propriétaires des blocs A, C, D et O ratifient la décision et la mise à charge de leur fonds de réserve respectif le cout les concernant.

Bloc	nombre	type
A	4	SANIMAX (P6 Sicli)
C	2	SANIMAX (P6 Sicli)
D	4	SANIMAX (P6 Sicli)
O	1	SANIMAX (P6 Sicli)
Locaux Phase I (sous-bloc B)	1	SANIMAX (P6 Sicli)
Sous-sols A-B-C-D-O	8	SANIMAX (P6 Sicli)

A l'unanimité, l'AG ratifie la décision et la mise à charge du fonds de réserve général pour les sous-sols et le local sous bloc B et note que pour le sous-sol proprement dit la Phase II doit intervenir à concurrence de 36,12%.

i) Sous-sol - nettoyage

Solnet Bernard Borsu a introduit un devis le 17/4/2024 pour le nettoyage du sous-sol de 990 € (HTVA) qui comprendra :

- Elimination des toiles d'araignées et dépoussiérage des tubes d'éclairage

- Ramassage et évacuation des papiers et déchets
- Balayage et aspiration des sols et emplacements de parking

Nettoyage à l'eau

A l'unanimité l'AG accepte le devis de M. [] **copropriétaire absent**. La Phase II en sera informé puisque 36,12% seront à sa charge.

NB/ : Le syndic signale qu'ayant eu plusieurs demandes, Serrurerie Roba propose un **réglage** normal de **porte blindée** sans qu'il n'y ait un problème structurel de mécanisme de

- 65 € + 25 € de déplacement (HTVA).
- à partir de 10 portes, de **50 €/porte** + frais de déplacement 25 € (d'où l'intérêt de planifier en bloc, maximum 10 portes par jour).

Trois ont déjà répondu positivement. Ceux qui seraient également intéressés sont priés de le signaler au syndic.

13. Règlement de copropriété - modifications - information - approbation

a) Art.4 - Division du complexe en parties communes et privatives - actualisation

Motivation

Il s'agit d'une pure actualisation explicative tenant compte de la réalité. Les statuts seront par ailleurs adaptés à la réalité.

Texte

Le conseil de copropriété et le syndic propose d'ajouter aux différents items les lots concernés :

- Appartement"

Ils sont au nombre de septante-huit :

- Bloc A – Eau Claire à savoir vingt-trois appartements : A.0.02, A.0.03, A.0.04, A.0.05, A.0.06, A.1.01 à A.1.07, A.2.01 à A.2.07, A.3.01, A.3.02, A.3.04 et A.3.06
- Bloc B – Eau Perlée à savoir vingt appartements : B.0.02, B.0.03, B.0.04, B.0.05, B.1.01 à B.1.06, B.2.01 à B.2.06, B.3.01, B.3.02, B.3.04 et B.3.05
- Bloc C – Eau Calme à savoir six appartements : C.0.01, C.0.02, C.1.01, C.1.02, C.2.01 et C.2.02
- Bloc D – Eau Paisible à savoir six appartements : D.0.01, D.0.02, D.1.01, D.1.02, D.2.01 et D.2.02
- Bloc E – Eau Vive à savoir six appartements : E.0.01, E.0.02, E.1.01, E.1.02, E.2.01 et E.2.02
- Bloc O – Eau Bleue à savoir dix-sept appartements : O.0.02, O.0.03, O.0.04, O.0.05, O.0.06, O.1.01 à O.1.07, O.2.01 à O.2.04 et O.2.06

- “Studio”

Ils sont au nombre de six :

- Bloc A – Eau Claire à savoir deux studios : A.0.01 et A.0.07
- Bloc B – Eau Perlée à savoir deux studios : B.0.01 et B.0.06
- Bloc O – Eau Bleue à savoir deux studios : O.0.01 et O.0.07

- “Penthouse”

Ils sont au nombre de douze :

- Bloc A – Eau Claire à savoir quatre penthouses : A.3.03, A.3.05, A.4.01 et A.4.02
- Bloc B – Eau Perlée à savoir trois penthouses : B.3.03, B.4.01 et B.4.02
- Bloc C – Eau Calme à savoir un penthouse : C.3.01
- Bloc D – Eau Paisible à savoir un penthouse : D.3.01

- Bloc E – Eau Vive à savoir un penthouse : E.3.01
- Bloc O – Eau Bleue à savoir deux penthouses : O.2.05 et O.3.01

Sauf si l'article du règlement de copropriété ou d'ordre intérieur concerne spécifiquement une particularité propre aux studios ou aux penthouses, le vocable « appartement » reprend tant les appartements que les studios et les penthouses. Ensembles, ils représentent 96 lots privatifs.

Attention :

Le syndic signale que le mot « penthouses » (2x) est à supprimer tant du titre que dans le point 1 de l'art.97, 54.4 et 98.1 du ROI « Appartements et penthouses » ainsi qu'deux fois dans l'art.26.8a) et 9 du RCP. Il peut même conduire par la spécification au fait que les studios ne seraient pas concernés par l'article 97, ce qui est contraire à la réalité.

Cette remarque du syndic est approuvée à l'unanimité.

- "Cave"

Elles sont au nombre de trente-six :

- Bloc A – Eau Claire à savoir six caves : A.C.24, A.C.25, A.C.26, A.C.27, A.C.28 et A.C.29
- Bloc B – Eau Perlée à savoir sept caves : B.C.19, B.C.20, B.C.21, B.C.22, B.C.23, B.C.24 et B.C.25
- Bloc C – Eau Calme à savoir six caves : C.C.1, C.C.2, C.C.3, C.C.4, C.C.5 et C.C.6
- Bloc D – Eau Paisible à savoir six caves : D.C.1, D.C.2, D.C.3, D.C.4, D.C.5 et D.C.6
- Bloc E – Eau Vive à savoir six caves : E.C.1, E.C.2, E.C.3, E.C.4, E.C.5 et E.C.6
- Bloc O – Eau Bleue à savoir cinq caves : O.C.17, O.C.18, O.C.19, O.C.20 et O.C.21

- "Emplacement de parking"

Ils sont au nombre de trente-trois :

- Bloc A – Eau Claire à savoir six emplacements sans cave : A.P.4, A.P.10, A.P.11, A.P.12, A.P.13 et A.P.22
- Bloc B – Eau Perlée à savoir cinq emplacements sans cave : B.P.6, B.P.12, B.P.13, B.P.24 et B.P.25
- Bloc C – Eau Calme à savoir six emplacements sans cave : C.P.1, C.P.2, C.P.3, C.P.5, C.P.6 et C.P.7
- Bloc D – Eau Paisible à savoir six emplacements sans cave : D.P.1, D.P.2, D.P.4, D.P.5, D.P.6 et D.P.7
- Bloc E – Eau Vive à savoir cinq emplacements sans cave : E.P.1, E.P.3, E.P.4, H.P.6 et H.P.7
- Bloc O – Eau Bleue à savoir cinq emplacements sans cave : O.P.6, O.P.7, O.P.10, O.P.12 et O.P.13

- "Emplacement de parking avec cave"

Ils sont au nombre de soixante :

- Bloc A – Eau Claire à savoir vingt-trois emplacements avec cave : A.P.1/C.1, A.P.2/C.2, A.P.3/C.3, A.P.5/C.4, A.P.6/C.5, A.P.7/C.6, A.P.8/C.7, A.P.9/C.8, A.P.14/C.9, A.P.15/C.10, A.P.16/C.11, A.P.17/C.12, A.P.18/C.13, A.P.19/C.14, A.P.20/C.15, A.P.21/C.16, A.P.23/C.17, A.P.24/C.18, A.P.25/C.19, A.P.26/C.20, A.P.27/C.21, A.P.28/C.22 et A.P.29/C.23
- Bloc B – Eau Perlée à savoir dix-huit emplacements avec cave : B.P.1/C.1, B.P.2/C.2, B.P.3/C.3, B.P.4/C.4, B.P.5/C.5, B.P.7/C.6, B.P.8/C.7, B.P.9/C.8, B.P.10/C.9, B.P.11/C.10, B.P.14/C.11, B.P.15/C.12, B.P.16/C.13, B.P.17/C.14, B.P.18/C.15, B.P.19/C.16, B.P.20/C.17 et B.P.21/C.18
- Bloc C – Eau Calme à savoir un emplacement avec cave : C.P.4/C.7
- Bloc D – Eau Paisible à savoir un emplacement avec cave : D.P.3/C.7
- Bloc E – Eau Vive à savoir un emplacement avec cave : E.P.2/C.7
- Bloc O – Eau Bleue à savoir seize emplacements avec cave : O.P.1/C.1, O.P.2/C.2, O.P.3/C.3, O.P.4/C.4, O.P.5/C.5, O.P.8/C.6, O.P.9/C.7, O.P.11/C.8, O.P.14/C.9, O.P.15/C.10, O.P.16/C.11, O.P.17/C.12, O.P.18/C.13, O.P.19/C.14, O.P.20/C.15 et O.P.21/C.16

- "Garage"

Ils sont au nombre de six

- Bloc B – Eau Perlée à savoir deux garages : B.P.26 et le regroupement des emplacements B.P.22 et B.P.23 (acte notarié du 22/9/2014).
- Bloc E – Eau Vive à savoir trois garages : E.P.5, E.P.6 et E.P.7 ainsi qu'un garage composé de l'emplacement H.P.5 et de sa cave C.7 (Reconnaissance par AG du 11/10/2022)

En tenant compte des emplacements dans les garages (7), le nombre total d'emplacements est de cent.

Décision

Cette mise à jour est acceptée à l'unanimité.

b) Art.6 – parties communes

Aucune remarque n'est formulée sur l'information du syndic d'avoir corrigé au 6^{ième} alinéa de l'en-tête « chapitre « assurance » » par « titre « Destruction et reconstruction – fin de l'indivision » ». Cette correction est un « résidu » de la mise à jour...

Il en va de même

- au 6.4 où « terrasses privatives » sera remplacé par « terrasses à usage privatif (voir pt.20) »
- au 6.7 où « Les clôtures et/ou les haies séparant les jardins privatifs sont partie commune à charge d'entretien des copropriétaires concernés. » sera remplacé par « Les clôtures et/ou les haies séparant les terrasses et/ou jardins en jouissance privative et exclusive dont bénéficient certains appartements du rez-de-chaussée sont parties communes à charge d'entretien des copropriétaires concernés. » (=acte de base initial page 49)
- au 6.20 où il faut ajouter un alinéa qui reprend les dispositions particulières reprises à la page 49 de l'acte initial pour les penthouses.
« Sur les terrasses des penthouses (art.4), les propriétaires peuvent aménager un espace vert à charge pour eux de l'entretenir. » et compléter le 1^{er} alinéa par « mais également de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier. »

Ces mises à jour sont acceptées à l'unanimité.

c) Eau protection incendie – sous-sol : art.20, 21, 22 et 26.6b)

Motivation

Dans la version sous signature privée du RCP à l'art.21 « Charges communes particulières pour le bloc O et à l'Article 22 « Charges communes spéciales pour les blocs B-E et A, C et D » figurent l'eau pour la protection incendie. Leurs charges ne sont imputées qu'aux appartements.

Or, ces arrivées d'eau concernent également les sous-sols dont les dévidoirs hydrant sont contrôlés tous les ans avec, le cas échéant, un test haute pression et révision des tuyaux. En outre de l'eau est prise pour l'entretien des sous-sols et locaux communs à l'une ou l'autre de ces arrivées d'eau.

Les trois compteurs concernés repris à l'art.26.6 b) concernent dès lors **l'ensemble des copropriétaires des blocs et pas uniquement ceux qui disposent d'un appartement.**

Même si les montants de consommations et de redevances peuvent se révéler faibles, l'ensemble des copropriétaires doivent contribuer pour les sous-sols. Consommations et redevances du sous-sol doivent être mutualisées et réclamées comme l'a décidé l'AG de 2018 (charges pour l'ensembles des copropriétaires en quotité générale des 10.000ièmes. Note du syndic : Cette décision de 2018 est en adéquation avec une des motivations du jugement du 9 septembre en ce qui concerne l'usage de la servitude par la Phase II).

Texte

En conséquence, le Conseil de copropriété et le syndic proposent à l'AG de modifier les deux articles 21 et 22 comme suit :

1. Pour le bloc O (art.21 2) :

A concurrence de 1728/2001 pour les appartements, les frais de redevance du compteur d'eau placé dans le cadre de la protection contre l'incendie, **les couts** de l'assainissement et de consommation

d'eau ainsi **que ceux** des réparations et entretiens des installations communes pour l'eau desservie **à cette fin au profit de ce bloc.**

2. Pour A-C-D (art.22 1b) :

A concurrence pour les appartements de 2270/4616 pour le bloc A, de 883/4616 pour le bloc C et de 904/4616 pour le bloc D, les frais de redevance du compteur d'eau placé dans le cadre de la protection contre l'incendie, **les couts** de l'assainissement et de consommation d'eau ainsi **que ceux** des réparations et entretiens des installations communes pour l'eau desservie **à cette fin au profit** des trois blocs.

3. Pour les blocs B-E (art.22 2b) :

A concurrence pour les appartements de 1998/3383 pour le bloc B et de 917/3383 pour le bloc E, les frais de redevance du compteur d'eau placé dans le cadre de la protection contre l'incendie, **les couts** de l'assainissement et de consommation d'eau ainsi **que ceux** des réparations et entretiens des installations communes pour l'eau desservie **à cette fin au profit** des deux blocs.

4. Pour l'art.20 des charges communes générales, il faut ajouter un item d) et faire reculer d'un rang les autres :

d. les frais réalisés au bénéfice du sous-sol provenant des redevances des trois compteurs d'eau placés dans le cadre de la protection contre l'incendie, des couts de l'assainissement et des consommations d'eau ainsi que ceux des réparations et entretiens des installations communes pour l'eau desservie à cette fin. Cette charge est fixée par l'addition des quotités de charges des compteurs A-C-D, B-E et O respectivement fixée à 559/4616, 468/3383 et 273/2001 (voir art.21 et 22). Ce total de charges communes est à répercuter en charges communes avec la Phase II conformément à la Convention.

NB : En fonction de l'évolution du dossier Phase II et de la fixation de l'assiette de la servitude le libellé pourrait être adapté à celle-ci. Le libellé pourrait cependant être maintenu eu égard à l'existence de la rampe.

5. De manière corrélative doivent être modifiés les 4 et 5ièmes alinéas de l'art.26.6b) qui énoncent

Tous les frais relatifs au compteur du bloc A et du bloc B sont des charges respectives communes spéciales pour les blocs qu'ils desservent.

Pour le bloc O, il s'agit d'une charge commune particulière.

par

La répartition de tous les frais relatifs à celui placé dans les blocs A, B et O sont traités respectivement aux art. 20d) et 22 1b et 2b).

Le syndic signale que vu la logique de l'article, il a appliqué l'article dans les décomptes 2023-2024. Il n'a rien eu comme remarque après l'envoi des décomptes.

Décision

Les textes repris sous 1, 2, 3 et 5 sont adoptés à l'unanimité ainsi que l'application à l'exercice 2023-2024.

Le texte repris au point 4 est adopté à l'unanimité ainsi que l'autorisation d'adapter le texte par le Conseil de copropriété et le syndic à la décision à intervenir avec la Phase II.

d) Installation commune pour l'étang –art.22, 23 et 26

Motivation

Dans l'art.22.2 a) figure le texte suivant :

- les frais de réparations, d'entretiens et de remplacement du compteur des installations communes d'eau servant tant au commun soit du bloc A soit ensemble des blocs C et D qu'à l'alimentation de leurs parties privatives en eau chaude sont mutualisés. Toutefois, étant donné que le compteur pour les blocs C et D dessert l'étang, les frais réalisés sur l'installation commune de ceux-ci seront déduits et portés en charge commune avec l'ACP Résidence Au fil de l'Eau Phase II ;

Il s'agit ici de préciser dans le libellé la portée exacte de l' « installation commune » et d'y ajouter la position du décompteur.

En outre, le syndic a constaté que l'avant dernier alinéa de l'art.26.c) est contradictoire avec l'art.23. La réalité figure à l'art.23 où est signalé le mode de répartition du cout de l'eau froide. Ce dernier est réalisé par ISTA.

Texte

Dans ce cadre, le Conseil de copropriété et le syndic proposent d'adapter le texte :

- de l'art.22.2 a) comme suit :

.... (inchangé)...Toutefois, étant donné que le compteur pour les blocs C et D dessert l'étang, les frais d'interventions réalisés sur l'installation commune de ceux-ci **concernant le tronçon de la canalisation amenant l'eau exclusivement à l'étang** seront déduits et portés en charge commune avec l'ACP Résidence Au fil de l'Eau Phase II.

- de l'art.23 comme suit :

Toutefois, lors **de** la communication, le syndic déduira pour les blocs C-D, le cout de la consommation annuelle de l'étang donnée par le relevé annuel du décompteur **situé sur la conduite au-dessus de l'emplacement de parking C.P.7** et calculé sur base du prix moyen de l'eau, redevances comprises, donné par la facture récapitulative annuelle. Ce cout est une charge commune avec l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II).

- de l'art.26.6c (avec suppression de l'avant dernier alinéa actuel) comme suit :

Dans le bloc C, sur la conduite d'eau froide **au-dessus de l'emplacement de parking C.P.7** figure un décompteur d'eau déterminant la quantité d'eau utilisée pour le plan d'eau situé dans l'espace extérieur. Tous les frais relatifs à l'eau de celui-ci sont repris dans la **Convention** et déduits de la charge produite par l'utilisation du compteur reprenant l'alimentation des blocs C et D (**art.23**).

Les frais de location des décompteurs et de la consommation individuelle d'eau chaude constituent une charge commune individualisée.

Décision

Les modifications sont adoptées à l'unanimité.

e) Charges communes générales - art.20 – ajout d'un item

Motivation

Dans la nouvelle version du RCP, outre ce qui concerne l'eau de la protection incendie, il a été oublié le nettoyage des sous-sols qui est devenu « commune générale » depuis la décision de l'AG de 2018.

Texte

Les Conseil de copropriété et le syndic demandent à l'AG d'ajouter l'item :

- e) Sans préjudice de la disposition reprise à l'art.26.4, le nettoyage du sous-sol et des locaux communs ;**

Les autres items reculent d'un rang.

Décision

L'ajout est adoptée à l'unanimité.

f) Art.23 Charges individualisées – mise à jour

Motivation

Actuellement l'article ne traite que les consommations de chauffage et d'eau chaude. Or il existe d'autres charges individualisées par l'acte initial de base. On y introduit celles-ci par une référence à ce dernier.

Texte

Le Conseil de copropriété et le syndic proposent d'ajouter après « *Sont considérées comme charges communes individualisées* » :

1. Eau chaude et chauffage
(texte inchangé)
2. Jardins privatifs – 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. Appartements du rez-de-chaussée

Toute intervention suite à 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 leur est réservée à charge d'entretien (Voir Observation acte initial p.49).

4. Penthouses

Toute intervention suite à manquement d'entretien conforme aux dispositions du règlement d'ordre intérieur sur un espace vert de leur terrasse (Voir Observation acte initial p.49).

5. Les balcons et terrasses

Les situations décrites aux alinéas 3, 4 et 5 de l'art.6.20.

Décision

La mise à jour est adoptée à l'unanimité.

g) Art.26.7b Gaz - Bloc d'appartements -Mise à jour

Motivation

Le syndic constate que l'article manque de précision et que le dernier alinéa peut être supprimé vu que tout est réparti par ISTA. Outre l'interdiction formulée, il propose la correction à la situation réelle :

Texte

Le compteur de gaz alimentant les blocs A, C et D se trouve dans un caisson adossé au mur du bloc A le long de la rampe d'accès au sous-sol.

Le compteur de gaz alimentant les blocs B et E se trouve dans un caisson adossé au mur du bloc B le long de la rampe d'accès au sous-sol.

Le bloc O détient sa propre chaudière alimentée en gaz par une arrivée propre dont le compteur se trouve dans un caisson à l'extérieur, rue Charles Lamquet.

Les charges y relatives sont reprises à l'art.23.

Les caissons sont interdits d'accès aux copropriétaires.

Décision

Cette mise à jour est adoptée à l'unanimité.

h) Art.26.8 b) Cave et/ou garage sans lien avec un appartement

Le syndic demande à ce que la particularité de la cave B.P.1/B.C.1 soit rétablie et le texte adapté par lui dès la régularisation du point 9 de l'ordre du jour sera formellement établie.

NB : Au point 8° de l'article sur l'existence de bornes électriques, le syndic a corrigé directement l'erreur « une charge particulière » en « une charge commune individualisée » et au point 14 (eaux fécales) où il a ajouté « particulière » où cela se conçoit.

L'assemblée n'émet aucune objection à la correction.

i) Art.35 Indexation

Motivation

Par un copier/coller malheureux, le mois pris en considération dans le texte est « décembre » au lieu de « juin », mois avant le début de l'exercice. Les augmentations ont toujours été basées sur « juin ». De manière générale, le syndic signale que l'indexation des montants repris dans les RCP et ROI s'effectue lorsque cela devient significatif. Seuls les baux et redevances pour professions libérales sont indexés annuellement.

Texte :

Modifier « décembre » en « **juin** » et « base 2013 : 100,34 » par « base 2013 : **100,11** » et « **de décembre qui précède l'année de l'exercice comptable** » par « **de juin qui précède l'ouverture** de l'exercice comptable.

Décision

La correction demandée par le syndic est acceptée à l'unanimité.

NB : Le syndic est chargé de renuméroter les articles pour éviter les « bis » pour l'authentification. Les références de 9 bis à 30 (devenant de 10 à 31) seront adaptées tant dans le RCP que dans le ROI. Par pure logique, l'art.31 actuel traitant des recettes sera distrait des charges et sera intégré dans un nouveau chapitre « VI – Recettes de la copropriété ». Le syndic y ajoutera un article faisant référence aux recettes constituées par les divers acomptes traités dans le ROI.

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

a) Véolia – nouveau contrat

- Client : 7001903382
- Contrat du 28/3/2024 échéance 28/3/2029 :

Locaux	Déchets de cuisine	« papier et carton »(1100L)	« PMC » (1100L)	« classe 2 » (1100L)
Phase I à « droite »	2	2	2	2
Phase I à « gauche »	1	1	2	2
Totaux Veolia	3	3	4	4 (+un propre)
Ramassages	Toutes les semaines	Toutes les semaines	Toutes les deux semaines	Toutes les semaines
Prix HTVA (1/7/2023)	19 €/pièce	18 €/pièce	22 €/pièce	38 €/pièce
contrat		55667982/500	55666361/500	55668080/500

La location des conteneurs à roulettes est de 6 € HTVA sauf pour les Swill 2 € (Déchet cuisine).

L'AG en prend acte sans remarque.

b) Entretien des chaudières

Suite à de nombreux problèmes avec HVAC Maintenance, les syndic et Conseil de copropriété se sont tournés vers Doneux-Huy SA.

La société propose pour l'entretien des cinq chaudières à gaz un prix de 2500 € HTVA (2650 TVAC)

La ventilation est la suivante (communication du 16/4/2024)

1) Bloc A - Rue Charles Lamquet 153	REMEHA 310 Eco de puissance nominal de 252kW (à vérifier)	516,43
2) Bloc B - Rue Charles Lamquet 151	REMEHA gaz 210 Eco Pro-200 (n°0825902731320) de puissance nominal de 217 kW	551,64
3) Bloc C-D - Rue Charles Lamquet 161	REMEHA gaz 210 Eco Pro-200 (n°0909702753800) de puissance nominal de 217 kW	551,64

4) Bloc E - Rue Charles Lamquet 157	REMEHA Quinta 85 (n°0724203284240) de de puissance nominal de 89,5 kW	328,65
5) Bloc O - Rue Charles Lamquet 155	REMEHA gaz 210 Eco Pro-200 (n°0830202743310) de puissance nominal de 217 kW	551,64
		2500

Il comporte

- Entretien des corps de chauffe
- Vérification de tous les composants internes et externes
- Test de combustion et attestations
- Vérification de l'état externe des fuites
- Recherche visuelle de fuite et de la corrosion
- Contrôle de l'état des fixations
- Contrôle des thermomètres et manomètres
- Contrôle pression d'eau
- Vérification du fonctionnement du système de sécurité
- Purger (si nécessaire)
- Contrôle de la pression de gonflage des vases d'expansion
- Les consommables
- Les cinq kits d'entretien spécifiques à chaque chaudière

Ne sont pas compris, les pièces d'usure ou défectueuse ainsi que tout ce qui n'est clairement pas expressément stipulé/prévu ci-dessus

Pour HVAC on était à 2574,75 € (TVAC).

L'AG en prend acte sans remarque.

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

Le contrat avec Patrice Albassier a été reconduit pour l'année 2024. Le montant pour l'année 2024 est de 2*1541,73 € soit 3083,46 €. La proposition de l'ETA L'Atelier de 5135,24 € a été jugée trop onéreuse par le Conseil de copropriété pour le bénéfice que l'on pourrait en retirer.

16. Proximus SA – pose de la fibre optique - information

La situation est totalement régularisée depuis le 16 septembre grâce à une intervention du syndic. Ce dossier est définitivement clos.

Le syndic demande aux propriétaires qui ont récemment fait une demande de raccordement « fibre optique » avec Proximus SA de le signaler afin que l'art.97.6 du ROI soit actualisé.

Dans ce cadre, le syndic fait état d'une lettre reçue avant l'AG qui concerne les copropriétaires qui souhaitent bénéficier de la fibre optique Proximus dans leur appartement. Elle sera signalée dans le prochain PH1.

17. Règlement d'ordre intérieur – modifications – approbation

a) Art.1 – Définition

Motivation

Dans l'acte de base initial,

1. la description du bien signale qu'il comprend une zone destinée à la bâtisse et une zone piétonne avec espace vert et plan d'eau (page 12). Le but est d'introduire ce texte dans la définition de « La Résidence »
2. Par le jugement du 9/9/2024, le mot « le cas échéant » concernant le parking extérieur doit être enlevé dans la définition de « L'espace extérieur ».

3. Le sous-sol de la Phase II n'intervient pas dans la servitude. Il ne nécessite aucune réglementation en notre sein. D'autre part, les caves ne sont pas que celles concernées par les emplacements de parking mais également celles individuelles qui se rapportent directement à son bloc d'appartements. Cet item sera placé directement après « Le bloc » qui sera lui-même mis après « La Résidence ».

Texte

Le syndic propose les corrections suivantes dans les items ad-hoc :

- 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 les parcelles cadastrées sous les nouveaux identifiants parcellaires numéros A 177 D P0000 pour 60a52ca, A 620 C P0000 pour 5ca¹ et A 620 D P0000 pour 38ca ;
- L'espace extérieur : **la zone piétonne avec espace vert et** plan d'eau, **le** parking extérieur, **la rampe d'accès au sous-sol**, les équipements extérieurs, les éclairages etc... répartis sur les parcelles non bâties du Complexe immobilier qui entrent dans le calcul des frais mutualisés repris à la Convention ;
- Sous-sol : l'espace souterrain comprenant les emplacements de parking **avec ou sans cave et les** garages, les espaces de manœuvre, les caves **isolées**, le plan d'accès à ceux-ci réparti sous **la parcelle cadastrées n° 177 D P0000** ainsi que les équipements réputés communs qui leur sont attachés ;

Décision

Les actualisations sont adoptées à l'unanimité.

b) Art.4 – Particularité - Modification du ROI suite à une modification technique

Motivation

Le Conseil de copropriété constate que l'art.4 ne permet pas formellement de modifier le ROI sans passer par l'AG lorsque des données « techniques » sont modifiées par un fournisseur. On pense tout particulièrement à Veolia ou ISTA. Le but de la modification est d'en tenir compte afin que les occupants soient directement informés officiellement et réglementairement de la situation et de leurs conséquences.

Texte

Le Conseil et le syndic propose à l'AG, l'actualisation du deuxième alinéa comme suit :

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables **ou techniques (contrat, processus interne,...)** sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale. Chaque proposition de libellé de l'adaptation sera soumise au Conseil de copropriété pour prise de connaissance et avis.

Décision

L'actualisation est adoptée à l'unanimité.

c) Art.11 – Frais administratif - ajout frais administratifs pour syndic

Motivation

Dans le cadre de la recherche d'un nouveau syndic, il est apparu que tout contrat de syndic professionnel prévoit une clause sur leurs frais administratifs relatifs à sa prestation aux assemblées générales non ordinaires. La modification a pour but d'en informer les copropriétaires.

Texte

Le Conseil et le syndic demandent d'introduire un **troisième alinéa**

En dehors de l'assemblée générale annuelle, des frais administratifs peuvent être réclamés par

¹ De 5ca (en rose)

le syndic pour toute autre assemblée générale quelle que soit la manière dont elle est organisée. Ils doivent figurer à l'annexe du contrat cité à l'art.25.

Décision

L'ajout est adopté à l'unanimité.

d) Art.15 - Assemblée générale - Ouverture - Présidence - Assesseurs - Bureau - Compétence

Motivation

La proposition a pour but de bien définir les périodes de compétence des désignations par l'AG. Elle est conforme à nos us et coutumes.

Texte

Le Conseil propose le toilettage suivant :

1. Ouverture des assemblées générales

Toute assemblée générale est ouverte par le président de la précédente assemblée. En son absence, elle est ouverte par le syndic.

2. Présidence

L'assemblée est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président. Il assume la présidence dès le vote acquis. La désignation restera valable pour toutes les assemblées extraordinaires qui auront lieu jusqu'à la prochaine Assemblée générale réglementaire annuelle (art.8), voire de la 2^{ème} assemblée générale (art.17).

3. Assesseurs

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix au moins deux assesseurs copropriétaires dont les compétences s'exercent après leur désignation et sur toutes les assemblées générales extraordinaires. Elles se terminent lors de la vérification des pouvoirs de l'assemblée générale réglementaire annuelle qui se tient lors de l'exercice suivant, voire de la 2^{ème} assemblée générale (art.17).

4. Bureau

Les assesseurs et le président forment le bureau de l'assemblée.

La vérification des pouvoirs lors de l'assemblée annuelle relève du bureau issu de la précédente.

Dès la désignation de leurs membres par l'assemblée générale annuelle, le Bureau contrôle la régularité des délibérations (votes) et de l'exactitude des transcriptions des dispositifs au procès-verbal. Pour autant qu'il détienne toujours un titre de propriété, chaque membre du Bureau peut être réélu.

Et comme modifications corrélatives :

A l'art.16, sera ajouté la référence à l'art.15d) et à l'art.12 suppression de « pour les assemblées générales de l'exercice en cours » et ajout des références.

Le syndic a déjà actualisé les références de renvoi dans l'art.12.

Décision

Le texte est adopté à l'unanimité.

e) Art.32 - Syndic - Mise à jour des étendues des pouvoirs

Motivation

Cette proposition, purement technique, vise à introduire la position du décompteur d'eau pour l'étang et de deux oublis dans les pouvoirs du syndic relatifs à la perception des redevances de location des biens communs et pour l'exercice d'une profession libérale. Elle a été introduite directement dans le ROI.

Texte

Le syndic a directement introduit à l'art.32.D.8 du ROI.

- à l'item 7
- de veiller au maintien du décompte d'eau **installé sur la conduite fixée au mur de l'emplacement de parking P.C.7** desservant le plan d'eau et à son relevé annuel (art.26.5 du règlement de copropriété) ;
- et l'ajout de deux items **11 (le 11 actuel devient le 13) et 12**
 - 11 de réclamer les locations pour l'occupation de locaux communs (art.6.19 du RCP) ;**
 - 12 de réclamer les redevances pour l'exercice d'une profession libérale dans la Résidence (art.98.3)**

Décision

L'AG ratifie à l'unanimité les ajouts.

f) Art.50 - Fonds de roulement pour le paiement des charges communes ordinaires - règlement des placements

Motivation

Lors de l'exercice 2022-2023, à la suite de la situation bien connue du prix du gaz, des liquidités ont existé. Il en va de même lors des appels d'acomptes qui ne sont pas sous-tendus pendant la période pendant laquelle ils sont appelés par des dépenses importantes ordinaires (ex assurances, ascenseur, etc...). Ces montants parfois importants stagnent quelques mois avant usage ne rapportent rien sur un compte à vue. Ils invitent à un placement court terme sur un carnet de dépôt. On pense à celui du fonds de réserve. Cela a été fait implicitement lors de l'exercice précédent (voir le rapport des commissaires aux comptes). La proposition n'a d'autre but que de régulariser cette situation. La proposition règle l'attribution comptable des intérêts.

Le Conseil de copropriété et le Collège des commissaires, informés, n'ont émis aucune remarque sur une application immédiate.

Texte

Le Collège des commissaires aux comptes et le syndic proposent à l'AG de ratifier l'ajout d'un point d) à cet article libellé comme suit :

Le syndic est autorisé à effectuer le placement temporaire de montants non nécessaires à court terme du compte à vue de « fonds de roulement » repris sous b) vers le compte d'épargne repris à l'art.51.2 ouvert dans le cadre du fonds de réserve. Les intérêts qu'engendre ce placement temporaire sont au bénéfice du fonds de réserve général.

Modification corrélative à l'art.51.5

Le fonds de réserve ad-hoc récolte les fonds qui lui sont attribués par d'autres applications du présent règlement (**les intérêts des placements temporaires du compte de « fonds de roulement » (art.50d)**), indemnité d'emménagement/déménagement (art.112.4), professions libérales (art.98.3), amende (art.134),...)

Décision

L'assemblée générale ratifie à l'unanimité l'ajout et la modification corrélative.

g) Art.73 Sinistres –Procédure

Motivation

Dans ce titre, ont été oubliés les frais administratifs que peut percevoir le syndic, plus particulièrement un professionnel. On régularise ainsi la situation qui voulait qu'actuellement le syndic-propriétaire se bornait aux frais indirects.

Il est ajouté un item 5 :

Texte

Dans le cadre de la gestion d'un sinistre, le syndic peut réclamer à l'Association le montant prévu à l'annexe du contrat cité à l'art.25. Si le montant réclamé dépasse l'indemnité pour frais indirects, la différence sera à charge du responsable du sinistre.

Si le traitement du sinistre exige du syndic un investissement anormal, il pourra réclamer un complément en le justifiant auprès du Conseil de copropriété. Il ne pourra l'encaisser et le réclamer au responsable du sinistre qu'après l'accord dudit Conseil.

Aucun frais ne peut être réclamé par le syndic pour une simple déclaration de sinistre.

Décision

L'assemblée générale accepte à l'unanimité l'ajout

h) Art.86 - Cession d'un lot - Frais administratifs du syndicMotivation

Dans le cadre de la recherche d'un nouveau syndic, il est apparu que tout contrat de syndic professionnel prévoit une clause sur leurs frais administratifs relatifs aux opérations d'enregistrement d'un nouveau propriétaire. L'enregistrement consiste à mettre à jour le fichier des copropriétaires, à réclamer les acomptes de fonds de roulement permanent, la quote-part dans le fonds de roulement pour le trimestre de la cession, le cas échéant la redevance d'emménagement et la communication à ISTA. La modification a pour but d'en informer les copropriétaires. Ces frais sont à charges de l'entrant.

Texte

Le conseil de copropriété et le syndic proposent de ventiler le point 4 en deux sous-points.

4. Frais administratifs de la cession**a) Frais de transmission des informations**

Texte actuel

b) Frais liés à l'arrivée d'un nouveau propriétaire

Les frais administratifs liés à l'arrivée d'un nouveau propriétaire sont à charge du copropriétaire entrant.

Dès l'obtention du document repris à l'3.94 § 3 du code civil, ils sont facturés par le syndic à l'Association selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat cité à l'art.25.

La somme perçue par l'Association revient au syndic en remboursement des charges qu'il a dû consentir pour la mise en ordre du dossier du nouveau propriétaire.

Outre ce montant couvrant les frais administratifs, le syndic réclame également concomitamment les autres montants au copropriétaire entrant à savoir l'intervention dans le fonds de roulement permanent (art.49g),) une quote-part dans l'acompte de fonds de roulement appelé pour assumer la fin du trimestre en cours (art.50c)) et, le cas échéant, l'indemnité d'emménagement (art.113.4).

Décision

La modification est adoptée à l'unanimité.

i) Art.98 – Professions libérales - Activité professionnelle – modification de la date**6. Redevance – surcote de consommation**Motivation

Le but est de faire coïncider la date de la perception avec ce que fait le syndic dans la réalité.

Texte

Le syndic et le Conseil proposent à l'AG d'amender le texte du 2^{ème} alinéa comme suit :

Elle est fixée à 10 € par mois indexé au 1^{er} juillet de chaque année sur base de l'indice des prix à la consommation. L'indice de départ étant celui de juin 2018 (base 2013 = 107,02). Le montant dû pour l'exercice comptable est réclamé par le syndic dans le courant de son premier trimestre.

Décision

La modification est adoptée à l'unanimité.

j) Art.115 - Principes - gestion locative – frais administratifs du syndic

Motivation

Dans le cadre de la recherche d'un nouveau syndic, il est apparu que tout contrat de syndic professionnel prévoit une clause sur leurs frais administratifs relatifs aux modifications d'occupants. Elles consistent à mettre à jour le fichier des occupants, à placer les identifiants à la sonnette et à la boîte aux lettres et à en informer ISTA. La modification a pour but d'en informer les copropriétaires.

On profite de l'occasion pour toiletter le texte par des sous-points et, puisque l'on y est confronté, d'ajouter les règles régissant les contacts avec les sociétés de gestions locatives.

Le point 3 fait l'objet d'un vote séparé.

Texte

Le Conseil de copropriété et le syndic proposent les modifications suivantes :

1. Choix du locataire ou sous-locataire

Dans le strict respect de l'art.10 du règlement de copropriété, tout lot (appartement, ~~penthouse~~, emplacement de parking ou garage) peut être donné en location.

Dans le cadre d'une location d'un appartement ~~avec la cave~~ et, le cas échéant, un emplacement de parking, le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination. Pour procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail et veiller ainsi à se garantir du respect de la contrainte statutaire, le bailleur se tiendra aux dispositions de l'art.6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le copropriétaire est seul responsable de celui-ci.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location d'un appartement ou de cession de bail.

Les conditions de sous-location d'un emplacement de parking ou de garage sont reprises à l'art.122.

2. Frais administratifs en cas de location ou d'une nouvelle occupation

Le syndic peut demander au propriétaire concerné par un changement d'occupants des frais administratifs selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat cité à l'art.25. Ils couvrent la modification du fichier des occupants, les modifications des étiquettes aux sonnettes et boîtes aux lettres (art.104) et les charges de communication à ISTA (art.117) ainsi que, le cas échéant, la communication des règlements de copropriété ou d'ordre intérieur en lieu et place du propriétaire (art.5).

Le texte du point 2 est adopté à l'unanimité.

Par courriel du 3/10/2024 de M. Corlier (lot 512), celui-ci signale que le texte tel que suggéré au point 3a) pourrait réserver de mauvaises surprises au propriétaire si, à l'insu de celui-ci, l'une ou plusieurs agences immobilières demandent des infos au syndic. Il propose d'amender le texte du point a comme suit :

Pour autant que le copropriétaire ait donné préalablement son accord au syndic, les frais de transmission . . . (texte inchangé)

Le syndic signale que dans la pratique, il n'a jamais été confronté à cette situation. La demande émane toujours de l'agence. En outre, l'introduction du mot « préalablement » rejoint la proposition de M. Corlier. En effet, lors de

la demande de paiement, le copropriétaire est averti de celle-ci. S'il n'a pas mandaté l'agence, il doit se retourner vers l'agence. En l'absence de paiement anticipatif, les informations ne seront pas divulguées (RGPD). Constatant que cela ne ferait qu'alourdir la procédure au niveau du syndic, ce dernier propose à l'AG de ne pas adopter l'amendement proposé. M. Corlier se rallie à la position du syndic et l'amendement est rejeté à l'unanimité.

3. Agence immobilière – gestion locative

a) Demande d'informations

Les frais de transmission des informations demandées par une agence immobilière en cas de projet de location d'un lot **ou dans le cadre d'une gestion locative** sont à charge du copropriétaire et réclamés **préalablement** à l'agence concernée.

Ils sont facturés par le syndic à l'Association selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat **cité** à l'art.25.

La somme perçue par l'**Association** revient au syndic en remboursement des charges qu'il a dû consentir lors de la demande de renseignements.

b) Rapport avec une agence immobilière

Les contrats entre un copropriétaire et une agence immobilière chargée de la gestion locative ne sont pas opposables à l'ACP. En d'autres termes, le syndic ne connaît que le copropriétaire concerné par la location.

Toutefois et sous sa seule responsabilité, le propriétaire peut donner autorisation au syndic d'être en communication avec l'agence. Pour ce faire l'autorisation est donnée en communiquant le contrat de gestion locative. Seules les informations nécessaires à la gestion locative seront communiquées par le syndic à la **seule** agence immobilière reprise au contrat sur base de son numéro d'identification à la Banque carrefour des entreprises.

Seront considérées comme nulles toutes dispositions reprises au contrat qui contreviendraient aux dispositions du code civil comme par exemple de choisir le mandataire représentant le copropriétaire en assemblée générale (voir art.18a) ou de dispositions contraires au présent règlement en matière de gestion de sinistres (art.73).

Décision

Le texte du point 3 est adopté à l'unanimité.

k) Art.99 – Locaux à poubelles - Gestion des déchets

Motivation

A la suite de l'art.65 § 1er du Décret relatif aux déchets, à la circularité des matières et à la propreté publique du 9/3/2023, l'enlèvement des déchets organiques de manière séparée doit être réalisée. Un nouveau contrat avec Veolia Environmental Service Wallonie SA a été établi.

Tout l'article a été revu et adapté aux définitions reprises au décret et à la situation réelle de notre ACP.

Si une partie est technique (et déjà d'application), l'article prévoit des sanctions lourdes eu égard aux pénalités que pourrait nous infliger le collecteur.

Texte

Le Conseil de copropriété et le syndic proposent de remplacer l'article actuel par

1. Principe général des collectes de déchets

Chaque occupant devra se conformer aux directives du syndic, des autorités publiques (**décret, arrêté communal, ...**), le cas échéant, de l'intercommunale **BEP-Environnement, et du collecteur² (Véolia Environmental Service Wallonie SA)** en matière d'évacuation des ordures ménagères **et autres déchets**.

² Au sens de l'art.5 §1^{er} 6° du Décret relatif aux déchets, à la circularité des matières et à la propreté publique du 9/3/2023.

2. Accessibilité aux deux locaux à poubelles

Le local à poubelles situé sous le bloc B est accessible aux occupants d'au moins un lot situé soit dans le bloc B, soit dans le bloc E ou d'un emplacement de parking qui lui est lié ou répertorié E.H.5, 6 ou 7.

Le local à poubelles situé sous le bloc A est accessible aux occupants d'au moins un lot situé soit dans le bloc A, soit dans le bloc C, soit dans le bloc D, soit dans le bloc O ou d'un emplacement de parking qui lui est lié.

Cette accessibilité n'est autorisée que par la porte située à l'intérieur des zones d'emplacements de parking et est consacrée par le paramétrage de badges numérotés (art.103.1c).

3. Conteneurs mis à disposition (dispositions valables jusqu'au 28/3/2029)

Le collecteur met à disposition des résidents contre une location mensuelle et selon les conditions reprises au contrat du 28/3/2024 (1711633356883-6 client 7001903382) des conteneurs à roulettes dans les deux points de collectes contractuels repris ci-dessus.

- Quatre conteneurs de 1100 l pour les emballages Plastiques, les emballages Métalliques et les Cartons à boissons (PMC) (contrat 554666361/500) relevés toutes les deux semaines ;
- Trois conteneurs de 1100 l « papier et carton » (PC) (contrat 55667982/500) relevés toutes les semaines ;
- Trois conteneurs de 1100 l pour déchet industriel banal (DIB/classe II = CLII) (déchets ménagers) (contrat 55668080/500). relevés toutes les semaines. Un quatrième est notre propriété ;
- Trois conteneurs de 120 l (Swill) pour les biodéchets relevés toutes les semaines.

Ils ne peuvent recevoir que les matières spécifiées et aucunement d'autres et dans les formes autorisées ou recommandées. Y sont totalement exclus des déchets massifs (pièces métalliques, poutres, bloc de béton, ...) qui pourraient endommager le système de compactage des véhicules de collecte. Rien ne peut être mis en dehors de ceux-ci dans les locaux à poubelles ou en tout autre lieu de la Résidence (art.107 & art.110.12).

La répartition des différents conteneurs entre les deux locaux relève du syndic.

4. Usage des conteneurs papier-carton (PC)



Sans préjudice du fait que chaque occupant peut déposer ce qui suit dans un récyparc du BEP-Environnement, sont acceptés par le collecteur dans les conteneurs PC :

- Le papier à lettres, les papiers imprimés, les chemises en carton
- Les magazines, imprimés ou journaux excédentaires
- Le carton (tubes et boîtes)
- Les emballages en carton ou les boîtes en carton. Il est souhaité de les mettre à plat dans le conteneur Veolia

- Le carton ondulé

Y sont interdits

- le carton souillé [par exemple carton « pizza »] ou plastifié
- les papier-peint
- les radiographies
- les photos
- les fardes métalliques.

Les films plastiques autour des publications seront retirés.

5. Usage des conteneurs PMC

Sont autorisés par le collecteur soit en vrac soit dans des sacs bleus de Fost Plus

- Les cartons de boissons vides (par exemple carton de lait)
- Les bouteilles en plastique vides (par exemple bouteille de boisson gazeuse, produits d'entretien, cosmétiques, produits alimentaires)
- Les canettes de boisson vides (par exemple canette, plats, barquettes en aluminium)
- Les boîtes de conserve vides
- Les soucoupes en aluminium
- Les aérosols d'aliments (crème fouettée)
- Les pots et tubes (pots de yaourt, tubes à sauces)
- Les films et sachets ménagers (chips, emballages pour six bouteilles)
- Les capsules.

Les emballages doivent être bien vidés, égouttés ou raclés.

Les emballages avec bouchon doivent être de préférence aplatis.

Y sont formellement interdits

- Les emballages contenant plusieurs matériaux qui ne peuvent être séparés
- Les emballages d'une capacité de plus de 8 litres
- Les frigolites, seringues, baxters et autres déchets de soin
- Les déchets dangereux
- Les emballages avec bouton de sécurité enfant, de pesticide ou similaire
- Les emballages d'huile de moteur
- Le verre, céramique, papier, carton
- Déchets d'équipement électronique.

NB : Il y a des différences entre les directives du collecteur Véolia Environmental Service Wallonie SA et le BEP-Environnement.

6. Usage des conteneurs Biodéchets (Déchets de cuisine et déchets alimentaires)

Sont autorisés par le collecteur soit en vrac soit dans emballages papiers biodégradables

- Denrées alimentaires jetées
- Résidus de légumes
- Restes de fruits
- Denrées alimentaires préparées
- Déchets de cuisine
- Restes de viande et de poisson
- Restes de pain
- Déchets laitiers
- Soupe et sauces

Y sont interdits

- Emballage en verre
- Emballage en plastique
- Emballage en étain
- Couverts
- Sacs en plastique
- Serviettes de table
- Crustacés et mollusques
- Matériaux étrangers
- ...

7. Usage des conteneurs de classe 2

Sont autorisés par le collecteur soit en vrac tous les déchets ménagers dits « résiduels ». Ce sont ceux qu'il reste une fois qu'on a bien tout trié. Ce sont tous les déchets qui ne sont pas repris dans les collectes des papiers-cartons (PC), PMC, déchets organiques, dans les bulles à verre ou dans les recyparcs...



Y sont autorisés

- Les déchets non dangereux non recyclables
- Le papier sulfurisé
- Les cigarettes
- Les mouchoirs en papier usagés
- Les masques anti-poussières
- Les langes
- Les sacs d'aspirateur.

Y sont interdits

- Les papiers ou cartons
- Les PMC
- Le verre
- Les métaux
- Les Déchets alimentaires (=biodéchets)
- Les plastiques
- Les déchets dangereux
- Le bois
- Les déchets verts
- Les emballages vides avec des pictogrammes de danger
- Les déchets électriques et électroniques ainsi que les piles
- Les déchets non incinérables comme la laine de verre, la laine de roche, les fibres de verre, briquillons, gyprocs, béton cellulaire.

8. Obligations

- 1) Les résidents doivent veiller à respecter scrupuleusement les directives (point 1), trier soigneusement leurs déchets et d'en réduire leur volume en les compactant si nécessaire.

Ils veilleront à ne pas dépasser les capacités des conteneurs afin d'éviter des surcouts importants de charges.

- 2) Tous les verres (bouteilles, récipients, ...) doivent être déposés dans les bulles à verre [près du hall de sports du Souvenir par exemple].

- 3) Les matières suivantes

- | | | |
|--|---|-------------------------------------|
| • Amiante-ciment | • Films et sachets plastiques (propres) | (frigolite) |
| • Bois | • Graisses de friture | • Pots de fleurs en plastique |
| • Bouchons de liège | • Huiles de friture | • Textiles (vêtements - chaussures) |
| • Déchets d'équipements électriques et électroniques (D.E.E.E) | • Huiles moteur | • Verres |
| • Déchets spéciaux des ménages (D.S.M.) | • Inertes | • Verres plats |
| • Déchets verts | • Métaux | |
| • Encombrants non-incinérables | • Piles | |
| | • Plastiques durs | |
| | • Pneus | |
| | • Polystyrène expansé | |

doivent obligatoirement être éliminés via les recyparcs du BEP-Environnement ou via les dispositifs mis en place par les Autorités (bulles à verre (voir 2), boîtes à vêtements) en différents endroits.

9. Autres dispositions

a) Les déchets encombrants

Par « déchets encombrants », on entend les déchets dont toutes les dimensions extérieures sont égales ou supérieures à quarante centimètres ou dont le volume est égal ou supérieur à soixante décimètres cubes ainsi que tous les matelas usagés et tout le mobilier usagé indépendamment de la taille de leurs dimensions extérieures ou de leur volume (Ex : meubles-matelas, sommiers, tapis, moquette, plaque isolation (polyuréthane), frigolite ou polystyrène expansé, déchets métallique...qui ne peuvent entrer dans un sac poubelle classique ou conteneurs).

Ils doivent être déposés dans un recyparc.

NB : Pour divers encombrants, il peut être fait appel gratuitement à la Ressourcerie Namuroise (081-260400 & www.laressourcerie.be/collecte/)

b) Collecte spéciale

Sapin de Noël (en janvier)

10. Frais de lecture des images

Voir art.129.5

11. Sanctions

Outre les frais administratifs repris à l'art.129.5, le Conseil de copropriété peut infliger, conformément aux dispositions de l'art.134, une pénalité pour toute violation des dispositions qui auraient été découvertes lors de la lecture des images.

Ces sanctions s'appliquent également de manière transactionnelle à l'auteur par le syndic lors de surcote réclamé à la suite d'une utilisation anormale des conteneurs ou à tout dépôt clandestin dans les locaux à poubelles. Par dépôt clandestin, on entend également tout dépôt autorisé à un tiers de la Résidence par un résident.

Questions

Sur le point 6, Monsieur [redacted] (lot 312) demande comment écarter certains résidus liquides. Aucune réponse n'est donnée si ce n'est que les déchets de cuisine peuvent être mis dans des sacs papiers biodégradables.

Sur le point 7, Madame [redacted] n (lot 312) demande ce que l'on doit faire des déchets verts qui sont interdits dans la Classe 2. Le syndic lui répond qu'ils doivent être conduits dans un récyparc et, en aucun cas, dans les déchets biodégradables.

Sur les points 7 et 8, M [redacted] (lot 203) dit connaître des soucis pour écarter des souliers. D'après elle, ils sont refusés par le BEP-Environnement.

Sur cette question, le syndic signale que le BEP-Environnement est un organisme public et que Véolia Environmental Service Wallonie SA est une entreprise privée. Ils ont chacun leur propre réglementation. Il interrogera toutefois les deux organismes sur cette situation. Il est également possible que la Ville de Namur assure un ramassage de ceux-ci.

Décision

Le nouveau libellé de l'article est adopté à l'unanimité. La présentation des points 4,5,6 et 7 dans le ROI est laissée à l'appréciation du syndic.

I) Art.103 –clés, badges, cartes et télécommandes d'accès – mise à jour et règlement de particularités

Motivation

Comme convenu lors de l'AG, à la suite des travaux réalisés aux accès le texte devait être actualisé à la nouvelle situation. (texte II)

En outre, une situation particulière mais notoirement connue de l'existence d'un emplacement de parking sous le bloc O acheté concomitamment à un appartement de la Phase II nécessite une adaptation. Elle permettra ainsi réglementairement aux propriétaires concernés de pouvoir rejoindre de plain-pied la Phase II comme d'ailleurs le reprend la motivation du jugement du 9 septembre. La procédure est prévue dans le texte (NB : Décision du 20/10/2022, 15 €). (texte I)

La proposition règle également le cas particulier des garages au pied de la rampe. (texte I)

La suppression du dernier alinéa est une matière à traiter au sein de la Convention.

1 Moyens d'accès

I Le Conseil propose à l'AG le texte suivant :

b) Aux portes sectionnelles du sous-sol

L'accès s'effectue grâce à la télécommande de garage .

Elle est paramétrée pour les copropriétaires des emplacements de parking référencés A.P., C.P., D.P., O.P. aux fins de leur donner accès qu'au sous-sol sous les blocs A, C, D, et O.

Elle est paramétrée pour les copropriétaires des emplacements de parking ou de garages référencés B.P., E.P., H.P. aux fins de leur donner accès qu'au sous-sol sous les blocs B et E.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux copropriétaires des garages B.P.26, E.P.05, E.P.06 et E.P.07 situés au pied de la rampe. Pour ceux-ci et pour autant qu'ils disposent d'un titre de propriété sur un appartement, le paramétrage s'effectue sur la porte sectionnelle concernée par le bloc où est situé celui-ci. En l'absence de titre de propriété sur un appartement, le copropriétaire choisit librement le paramétrage en fonction de l'emplacement du local à poubelles auxquels il souhaite avoir accès.

Sur demande motivée du syndic de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II), la télécommande d'un copropriétaire qui dispose d'un titre de propriété sur un emplacement de parking situé sous les blocs A, C, D ou O peut être programmée pour lui donner accès de plain-pied à la Phase II par l'autre porte sectionnelle si celui-ci possède un titre identique au sein de cette copropriété. La programmation lui est facturée conformément au point 3. Il sera mis fin à cet avantage en cas de vente de l'emplacement de parking.

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

Décision

Ce texte est adopté à l'unanimité

II Le syndic a obtenu l'agrément du Conseil de copropriété sur l'usage des badges dans le cadre des travaux. Il a été directement introduit dans le ROI. Il est demandé ratification du texte.

Texte

Le syndic propose de regrouper les sous points d et e comme suit :

d) Aux blocs de la rue, par le piétonnier intérieur et par les sous-sols

Chaque badge en plastique  ou métallique  permet d'accéder par les deux entrées du bloc (rue ou piétonnier et sous-sol) et au local à poubelles pour lesquels il est programmé.

Cette permission est étendue aux copropriétaires du bloc E au bloc B pour accéder en son sein aux locaux des compteurs.

Cette permission est étendue aux copropriétaires des blocs C et D au bloc A pour accéder en son sein aux locaux des compteurs.

Les badges plastiques et métalliques sont répertoriés chez le syndic aux noms des propriétaires concernés.

NB : Les autres item montent d'un rang

Décision

Déjà d'application, l'AG ratifie le texte à l'unanimité.

m) art.117 Communication au syndic

Motivation

La modification proposée provient d'adaptations dues à une communication d'ISTA, à une mise à jour réclamée par les services de secours (incendie des voitures électriques) et à la problématique de la récupération des charges par le propriétaire. Dans ce dernier cas, en cas de charges forfaitaires, le preneur doit savoir qu'il ne peut interroger le syndic pour connaître les charges réelles.

Texte

Le Conseil propose à l'AG le texte suivant :

Art.117 Communication au syndic des départs et arrivées

1. Obligation du bailleur en cas de location

Lors de chaque nouvelle occupation ou location, selon le cas, le propriétaire ou le bailleur communique dans les huit jours au syndic

- les noms, prénoms, numéros de téléphone et adresses courrielles des nouveaux locataires ou occupants. Dans le cadre d'un bail d'habitation, la manière de contacter l'occupant par le syndic sera identique à celle communiquée par le preneur au bailleur conformément à l'art.6 2° du Décret précité ;
- dans le cadre d'un bail d'habitation (principale), la date d'entrée dans les lieux. Le bail sera obligatoirement enregistré. Il en va de même pour une occupation d'un emplacement de parking ou de garage ;
- les mentions identitaires qui doivent apparaître sur les boîtes aux lettres et sonnettes (art.104) ;
- le mode choisi pour la récupération des charges locatives à savoir les charges réelles, éventuellement par provisions, ou forfaitaires (voir les effets à l'art.140.5) ;
- le numéro de la plaque d'immatriculation des véhicules du locataire ou occupant. Le caractère hybride ou électrique devra être précisé **obligatoirement**.

2. Obligation en cas de départ de l'occupant

Le bailleur ou le propriétaire est tenu de prévenir le syndic du départ d'un occupant. Cela peut se faire concomitamment avec une arrivée.

Dans ce cadre, il informe le syndic des numéros des badges d'accès qu'il n'aurait pas récupérés auprès de l'occupant sortant (art.103).

3. Conséquences

Dès la réception d'une modification d'occupation d'un appartement, le syndic en informe ISTA SA pour les relevés par radiofréquence de l'intégrateur de chauffage et du compteur d'eau chaude. Si la communication nécessite un relevé intermédiaire, les frais « move in/out » seront inclus dans le décompte individuel de l'occupant sortant, voire du propriétaire si l'appartement est devenu vide pendant une période de non occupation. ISTA SA établit un décompte annuel le 30 juin pour les différents occupants qui se sont succédés durant l'exercice.

Décision

Ce texte est adopté à l'unanimité

n) Art.121 Contenu du bail de résidence (principale) - ORES - Compteur à budget - suppression de l'article

Motivation

Pour 2025, tous les compteurs à budget cesseront de fonctionner. Ils seront remplacés par un compteur communicant. Dès lors le dernier item « 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 » n'aura plus sa raison d'être au 31/12/2025.

Le Conseil de copropriété propose à l'AG que l'item soit supprimé en date du 31/12/2025.

Décision

La suppression est adoptée à l'unanimité en date du 31/12/2025.

o) Art.125 - Syndic (RGPD) – communication de données privées

Motivation

La jurisprudence reprise dans le Cri d'avril 2024 n°483 p.35 donne la position de l'Autorité de protection des données concernant l'application de l'art.3.89 § 5 14° du code civil.

Le syndic ne peut communiquer que les noms et adresses des copropriétaires et pas leurs numéros de téléphone ou adresses courrielles sauf si un accord exprès des copropriétaires est donné pour que ceux-ci soient transmis par le syndic qui, s'il l'accepte, peut jouer ce rôle de point de contact entre les différents copropriétaires.

Ainsi un alinéa 4 sera ajouté après l'alinéa 3 « Cela implique notamment que les données peuvent uniquement être traitées si cela est nécessaire pour l'exécution dudit contrat et que leur usage est également limité à cet effet, et ce tant au niveau du contenu que des objectifs et du délai de conservation. »

Texte

Le Conseil de copropriété et le syndic propose l'ajout d'un alinéa 4 libellé comme suit :

Dans le cadre d'une demande relative à l'application de l'art.3.89 § 5 14° du code civil, le syndic ne communiquera que les noms et adresses des copropriétaires. Il pourra communiquer le numéro de téléphone ou l'adresse courrielle de ceux qui auront, individuellement, marqué leur accord exprès sur leurs communications.

NB : Le syndic adaptera le document d'identification pour répondre à cette situation.

Décision

L'ajout est adopté à l'unanimité.

p) Art.129 Caméras de surveillance – délai – frais de la consultation

II. Suppression du nombre de caméras

Motivation

Le syndic a remarqué que l'article portait sur « trois » caméras et demande qu'aucun nombre ne soit cité.

Texte

Il propose que « des trois caméras » soit remplacé par « **des caméras** »

Décision

Cette correction est adoptée à l'unanimité

Remarque : Le Conseil de copropriété signale que le syndic a interrogé son alter ego de la Phase II le 27/8/2024 pour obtenir une réponse officielle sur la suppression de la caméra en Phase II (et des câbles) afin de permettre à l'ACP de supprimer le dernier alinéa de cet article, devenu probablement obsolète.

En l'absence de réponse, l'AG accepte à l'unanimité la suppression du dernier alinéa : 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.

III. Précision au point 4 d'un délai :

Motivation

Le Conseil constate qu'il y a lieu d'actualiser la phrase « *L'attestation devra être communiquée au Conseil et au contrevenant laquelle signalera la consultation des images et la possibilité pour lui de les consulter* » en précisant la personne habilitée à prévenir le Conseil et le contrevenant ainsi que le délai octroyé à ce dernier pour consulter les images.

Texte

Le Conseil propose de valider la correction et l'ajout comme suit :

L'attestation devra être communiquée par **le syndic** au Conseil et au contrevenant. **Elle** signalera la consultation des images et la possibilité pour **ce dernier** de les consulter **dans les deux jours ouvrables qui suivent la communication de l'attestation par le syndic.**

NB : Le Conseil signale que l'attestation peut être un simple courriel avec photos au contrevenant.

Discussion

Sur base de l'ordre du jour, le syndic a été interrogé par M. Luc Jomouton (lot 131) le 27 aout concernant la légalité de ce point en ce qui concerne l'utilisation des caméras. Le syndic signale que le titre XVII du ROI donne complète réponse à l'intervenant et notamment les articles 129.4 et 130 en matière d'intervention policière.

Et ajoute que le registre prévu à l'art.128 du ROI est tenu avec rigueur. Il a été ouvert le 28/8/2018 sur l'insistance du futur syndic et compte actuellement **14** consultations. Il est tenu dans les formes prévues par l'Autorité de contrôle avec les différentes rubriques.

A la question de Monsieur Van Vlaenderen (lot 312) sur la conservation des images, M. Moureau, membre du Conseil de copropriété répond que les images disparaissent techniquement par une réécriture sur celles-ci lorsque l'on arrive à la fin du support d'enregistrement. Le syndic ajoute que le règlement lui interdit de prendre toute demande qui n'aurait pas lieu dans les deux jours de l'événement (art.129.2 du ROI). Il ajoute que les dispositions de l'art.129.4 signale que « les images devront être gardées jusqu'à l'expiration des délais de recours. La destruction des images sera signalée au contrevenant. » Il ajoute que, devenant sans intérêt, la destruction physique n'a lieu que dans les conditions décrites par M. Moureau, responsable suppléant du traitement.

Décision

Ce texte est adopté à l'unanimité

IV. Ajout d'un sous **-point 5 : Frais de la consultation**

Motivation :

Quand bien même il existe l'art.29 du RCP qui énonce « *Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.* », il est apparu nécessaire de prévoir dans ce cas un montant minimum pour couvrir le temps, les démarches et les frais de consultation. Le montant doit être un minimum car on peut se retrouver devant une obligation de floutage qui dépasse les compétences simples d'une lecture.

Texte

Le Conseil propose à l'AG le texte suivant :

Par application de l'art.29 du RCP, si l'auteur de l'infraction est reconnu, le syndic lui communiquera en même temps que l'attestation de la violation et du numéro d'enregistrement dans le Registre de traitement des données (art.128), le fait qu'il doit couvrir les frais de la consultation des images et de la transcription.

Sans préjudice des dispositions de l'art.134 du présent règlement, le cout de la prestation est réclamé en même temps que la communication de l'attestation.

La communication précisera qu'en cas d'autres travaux sur le film, leurs frais seront mis à charge du contrevenant.

Le minimum de la charge due pour l'Association pour une simple consultation d'images est fixé de la manière prévue à l'annexe du contrat écrit de syndic cité à l'art.25 ou du cout réclamé par la

personne responsable. Dans tous les cas, le montant minimal réclamé à l'auteur de l'infraction pour les frais administratifs de l'Association est fixé à 100 € indexés et ne peut être inférieur au montant réclamé par le syndic ou la personne responsable.

Décision

Ce texte est adopté à l'unanimité.

q) Art.140.3 – Demande de renseignements - Autre demande

Motivation

Ce point traite des demandes de consultation et de documents par un propriétaire.

A l'usage, il est apparu que plusieurs demandes peuvent être également des documents à caractère privé demandé (relevé ISTA) en double à la suite de la location de leur bien.

Dans le cas où un bailleur ne respecterait pas les dispositions de l'art.24 1er du Décret 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le preneur doit avoir la possibilité de demander le document au syndic pour autant que la couverture de ses charges ne soit pas demandée forfaitairement.

Le travail du syndic est ainsi augmenté par diverses opérations chronophages.

Texte

Le Conseil de copropriété et le syndic proposent à l'art.143.4 le texte suivant :

a) Par un propriétaire

Pour tout document à caractère privé ou non privé, le propriétaire ou son mandant connu du syndic fera une demande motivée par courriel à ce dernier en précisant quelles sont les pièces qu'il souhaite consulter, rectifier ou recevoir en copie.

La copie de documents privés ne peut en aucun cas être communiquée à d'autres personnes que le copropriétaire concerné.

La demande peut être refusée par le syndic s'il estime que le document demandé ou la consultation ne peut présenter aucun intérêt pour le demandeur.

De commun accord, la date de la consultation des documents sera fixée.

La demande de tout document peut être facturée au tarif repris ci-dessous comme charge individualisée si elle a un but exclusivement personnel (demande de prime individuelle, facture, contrat repris en AG,...).

Les frais de copie, de scan, d'envoi, etc... demandé par les propriétaires leur sont facturés en charges individualisées avec un prix minimum de 5 € et de 0,10 € indexés par copie. Les frais de port sont en sus.

b) Par un locataire

Les frais d'envoi à un locataire d'un décompte complet ou partiel (Ista par exemple) de ses charges est de 10 € indexés.

L'actuel point 3 deviendra 5 et le 5 « Charges des occupants » actuel deviendra 3 pour des raisons logiques.

Décision

La modification est adoptée à l'unanimité.

r) Art.141 - Phase II

Motivation

Suite au jugement en degré d'appel qui énonce en son point 5.3.3 que le parking aérien sis en Phase II est « accessible tant aux copropriétaires de la Phase II qu'à ceux de la Phase I et aucune mesure ne peut être entreprise pour limiter l'accès uniquement à ceux de la Phase II », il y a lieu d'introduire cette décision dans le ROI.

Toutefois, cela doit se faire de manière correcte et suivant des règles à négocier.

Texte

1. Généralité

Tout copropriétaire ou résident reconnaît le syndic et/ou le Conseil de copropriété de l'ACP Résidence au fil de l'Eau Phase II (NE 0807.642.388) comme juridiction compétente pour tout fait punissable par leur règlement, dont il serait l'auteur **au sein de la parcelle cadastrée 176A à savoir dans leurs espaces** extérieurs et sous-sol.

Il accepte que le syndic de ladite ACP communique le dispositif de décisions ~~de cette juridiction~~ au syndic et que celui-ci lui impute ou lui réclame les frais, pénalités ou indemnités, qui lui ont été infligées. Elles sont comptabilisées comme charges individualisées.

2. Parking aérien

L'accessibilité et l'utilisation du parking aérien sis sur la parcelle 176A sont réglées par la Convention.

18. ROI – Odeur olfactive incommode – information

A plusieurs reprises, le syndic a été interpellé par des propriétaires-occupants pour des odeurs olfactives incommodes dans les communs suite à la consommation dans des lots privatifs de cannabis.

Suivant l'actuelle législation, il est quasi impossible d'introduire une norme dans notre ROI interdisant de fumer ou de consommer des produits nocifs à la santé dans des lieux privatifs.

Toutefois, il peut être envisagé de recourir au « trouble de voisinage » dans le commun mais il faut encore déterminer l'auteur du trouble... Ce n'est pas chose aisée.

19. Bornes de recharges – Arrêté du Gouvernement du 11/1/2023 – information

Une question parlementaire est en cours de finalisation à la suite du fait que le SPW Energie signale que les immeubles résidentiels devraient avoir au **1 janvier 2025** un chemin de câbles dès qu'il existe plus de 20 emplacements de parking. L'arrêté ne portant que sur les immeubles non résidentielles, la question parlementaire portera sur la base légale sur laquelle le SPW Energie se base.

Divers emplacements sont concernés par l'absence de chemins de câbles.

NB : Le Conseil de copropriété et le syndic signalent qu'il faut être prudent en cas d'installation d'une prise standard de 16A en cave ou sur le mur privatif séparant celle-ci de l'emplacement de parking. En effet, une surchauffe pourrait se produire en cas d'utilisation prolongée.

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

Depuis l'AG du 11/10/2018, le responsable est M Rodrigue Gendebien [dont on a perdu toute trace] et comme suppléant M. Michel Moureau. Ce dernier en a assumé pleinement la charge depuis lors.

Dès lors, conformément à l'art.129.1 du ROI, l'AG désigne **M. Moureau Michel comme responsable et comme personne suppléante M. Christian Waty. Cette dernière nomination sera effective si VirtuouseImmo SRL est désignée comme syndic.**

21. Complexe immobilier - Inventaire exercice 2023-2024 - information.

Le décompte est repris dans le PH1 n°38.

Sans tenir compte d'une facture reçue en aout pour une prestation de mars de Demazy Max SRL sur les portes sectionnelles, le montant dû est de 5.940,73 € (voir également point 8 de l'ordre du jour).

Il ne suscite aucun commentaire.

22. 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 2024 d'une manière réfléchie et prévisionnelle un montant de 5041,60 € en « Provision pour risques et charges (dossier Thomas & Piron) » portant le montant à 12.000 €.

Il est très probable qu'un montant devra être versé en cautionnement auprès du Tribunal de l'Entreprise pour la nouvelle expertise.

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 Phase II

Sous le contrôle du Collège des commissaires, le syndic a porté le **30 juin 2024** d'une manière réfléchie et prévisionnelle un montant de 5000 € en « Provision pour risques et charges (dossier Phase II) » portant le montant à 17.000 €. Au 30 juin 2024, il était impossible de déterminer la portée du jugement intervenu le 9 septembre.

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

Si la Phase II renonce à son intention de cassation, le dossier peut être considéré comme quasi clos.

Le solde du montant provisionnel non utilisé pour les frais d'avocats restera en place tant que l'ACP ne connaît pas la situation de la récupération des montants dus pour les trois exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024.

L'AG en prend acte.

23. Inventaire (Bilan et compte de résultat) exercice 2023-2024 – rapport du Collège des commissaires aux comptes - approbation

a) L'inventaire

L'inventaire complet est publié a été publié au PH1 n°38 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 26 septembre 2024 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 et M. Stephenne pour leur implication dans le contrôle de ceux-ci. Il remercie tout particulièrement M. Stephenne pour son investissement durant les trois ans de son mandat.

c) décision- approbation de l'inventaire

Sur proposition du Collège des Commissaires aux comptes, l'inventaire 2023-2024 repris dans le rapport exhaustif des commissaires aux comptes (et le PH1 n°38) est approuvé à l'unanimité.

d) Décharge au Collège des commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l'unanimité.

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

Le budget 2024-2025 préparé par le syndic a été publié en synthèse dans le PH1 n°37 et de manière complète dans le PH1 n°38. Il porte sur un montant de 257.000 €.

Le budget est adopté à l'unanimité.

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

Vu le budget de l'exercice arrêté à 257.000 € (pt.24), sans préjudice de la disposition particulière pour ceux ne disposant que d'un emplacement de parking (art.50 du ROI), la proposition faite par le syndic d'appels par trimestre selon la formule $172.000 * \frac{QG}{10.000} + Budget\ Bloc * \frac{QP}{total\ bloc} + 3.000 * \frac{nbr\ d'\text{emplacements (de 1 à 3)}}{100}$ dès le 1^{er} juillet est ratifiée à l'unanimité.

26. Fonds de réserve – informations – décisions

Au 30 juin 2024 le fonds de réserve comptable est à 1208,49 € et financièrement est en déficit de 2622,28 €.

Il y a donc lieu de combler ce déficit financier malgré divers retours suite au jugement du 9 septembre dans le cadre du dossier Phase II et d'une reprise de provision portant le montant comptable et financier aujourd'hui respectivement à 5814,29 € et 1983,62 €.

Le dossier « Thomas et Piron » nécessite bien évidemment l'attention de tous. Avec la décision qui tombera après le 15 octobre de financer les nouvelles expertises demandées, il faudra pourvoir à cela. Pour la suite, on avisera pour 2026.

Le syndic signale que l'effet est totalelement neutre pour les propriétaires et est purement comptable.

Sur proposition du syndic, l'AG à l'unanimité suspend pour l'année 2025, la disposition de l'art.51.3 « apports récurrents » du ROI actuel et la remplace par la disposition transitoire :

Ils sont fixés comme suit :

- Fonds de réserve général : **2 € par unité de quotité générale** (20.000 €);
- Fonds de réserve spécial³ : pour permettre d'alimenter annuellement celui des blocs
 - A, B, O : **de ne rien réclamer en 2025** ;
 - C, D et E : **1 € par unité de quotité générale (3017 €)**.

Contentieux Phase II :

A l'unanimité, la décision de l'an dernier sur les quoteparts dues aux copropriétaires sortis sur les montants récupérés est étendue aux charges 2023-2024 dues par la Phase II. Elles seront portées en fonds de réserve général.

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

Actuellement, il peut être prévu

- des cuvettes des ascenseurs (escalier et interrupteur) ;
- la peinture du bloc B (sous réserve d'évolution du dossier Thomas et Piron) ;
- une intervention sur terrasse au bloc C (sous réserve d'évolution du dossier Thomas et Piron).

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.

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 - décision

Hormis M. Moreau (80 quoteparts) 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.

³ AG 6/10/2021 pt.15 d)

A la suite de cette décharge le syndic remercie l'assemblée pour sa confiance tant par leur présence massive en AG que par les écrits reçus et insiste plus particulièrement sur les membres du Conseil de copropriété pour leur total dévouement et collaboration désintéressée au profit de tous et avec lesquels il a pu travailler en toute franchise.

M. Yves Beaujean, président, et M. Michel Moureau, membre, au nom du Conseil de copropriété prennent la parole pour remercier et mettre en exergue le travail réalisé par le syndic depuis cinq ans pour remettre sur orbite notre ACP.

Tant les membres du Conseil que le syndic sont vivement remerciés par l'assemblée.

30. 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 recherche, le Conseil de copropriété et le syndic-proprétaire, associé à la démarche [conformément à la décision de l'AG du 12/10/2023 \(pt.34\)](#), ont décidé de proposer à la confiance de l'AG, VirtuoseImmo SRL d'Eghezée, inscrite à la BCE sous le n° 0805.751.878.

Monsieur Christian Waty, invité, administrateur de ladite société, présente sa société.

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

Tel que le voulait l'AG du 12/10/2023 dans son dispositif, 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 a été mis en annexe du PH1 n°39. Il est commenté. Seul l'art.17.4 qui traite de la gestion intra-muros fera l'objet d'une actualisation à l'issue d'une réunion préparatoire à tenir avec le syndic à désigner.

M. Herck (lot 431 et mandataire du 331) félicite le Conseil de copropriété et le syndic pour le travail fait en amont dans la recherche d'un syndic et d'avoir répondu à la volonté de l'AG de 2023 de présenter un unique candidat dans lequel ils ont placé leur confiance.

M. Christian Waty sort de séance pour la délibération.

Le contrat écrit est adopté à l'unanimité et ipso facto, VirtuoseImmo SRL est désigné comme syndic jusqu'à la prochaine AG avec possibilité de reconduction.

Le mandat prendra cours le 1^{er} novembre 2024.

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

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

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

M. ... a signalé lors du Conseil de copropriété du 31/7/2024 qui ne souhaitait pas être reconduit.

Le syndic actuel le félicite pour son mandat qu'il a rempli de manière exemplaire par son assiduité aux réunions depuis sa nomination par l'AG du 29 novembre 2012 soit depuis plus de douze ans !

Soutenu par le Conseil de copropriété, M. Moreau, empêché par sa fonction actuelle de syndic, a posé sa candidature par courriel du 16/9/2024 entre les mains de M. Beaujean, président du Conseil, pour représenter le bloc A en remplacement de M. Beaujean.

Aucune autre 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 et ce, à dater du 1^{er} novembre 2024.

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	Moreau
B	
C	tante du bloc)
D	
E	
O	

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

Le mandat de Monsieur Stephenne est venu à échéance et ne peut être réglementairement reconduit. Il est vivement remercié pour son travail.

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.

M. Moreau, empêché par sa fonction de syndic, a posé sa candidature par courriel du 16/9/2024 entre les mains de M. Beaujean, président du Conseil.

Aucun autre candidat ne s'étant présenté, le mandat de Mme Parkhomenko Svetlana est reconduit (non rééligible en 2025) à l'unanimité

La candidature de M Moreau est acceptée à l'unanimité. Il ne pourra cependant contrôler les comptes que pour la période du 1^{er} novembre 2024 au 30 juin 2025. M. Stephenne restera en place pour la période du 1er juillet 2024 au 31 octobre 2024.

33. Disposition finale

La séance est close à 20h00.

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	procuracion	procuracion et présence	présent	quotepart immeuble	propriétaire
101				0	0	0
102		)	p	oui	76	1
103			p	oui	115	1
104	v			0	0	0
105			o	oui	107	1
106				0	0	0
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				0	0	0
123				0	0	0
124			o	oui	102	1
125				0	0	0
126		)	p	oui	98	1
127		)	p	oui	62	1
131			o	oui	67	1
132			p	oui	76	1
133	[		o	oui	132	1
134			p	oui	88	1
135		)	p	oui	117	1
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			0	0	0
202		p	oui	117	1
203		o	oui	124	1
204	li		0	0	0
205	(	p	oui	80	1
206			0	0	0
211	Dé		0	0	0
212	Dai	o	oui	110	1
213		o	oui	102	1
214		o	oui	107	1
215		p	oui	80	1
216		o	oui	55	1
221		p	oui	77	1
222		o	oui	110	1
223		p	oui	102	1
224		o	oui	107	1
225	Rachir Andreas		0	0	0
226		p	oui	59	1
231		p	oui	72	1
232		o	oui	101	1
233		o	oui	173	1
234	B	o	oui	75	1
235		o	oui	68	1
241	T	p	oui	128	1
242			0	0	0
721	I	o	oui	13	1
722			0	0	0
301		p	oui	137	1
302		p	oui	160	1
311	D		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		p	oui	136	1
411	D	o	oui	140	1
412		p	oui	130	1
421			oui	140	
422		p	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		o	oui	167	1
751			0	0	0
752			oui	13	
601	Dé	p	oui	62	1
602		o	oui	104	1
603	F	o	oui	111	1
604		o	oui	124	1
605		o	oui	109	1

606	Henry Michèle			0	0	0
607			p	oui	58	1
611			p	oui	71	1
612			o	oui	71	1
613				0	0	0
614			o	oui	100	1
615				0	0	0
616				0	0	0
617			o	oui	84	1
621				0	0	0
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	Limburg SA (00071007-757)	Exercice		0	0	0
					7177	66

doublets

4

100

66

10000

7177

procurations	30
présents	36

quorum atteint

quorum atteint

Président

Secrétaire-syndic-propriétaire

Les autres propriétaires/mandataires

Association des copropriétaires
de la
Résidence Au fil de l'Eau
- phase 1 (NE 0890.156.231)

REGLEMENT
D'ORDRE
INTERIEUR

En application de l'art.3.85, § 3 du code civil (loi du 4 février 2020), le règlement d'ordre intérieur adopté sous signature privée lors de l'assemblée générale du 10 octobre 2019 et amendé lors des AG qui ont suivi se présente comme suit :

Titre I.	Règlement d'ordre intérieur – définition – portée – modification...
Titre II.	Obligations administratives des copropriétaires d'un lot
Titre III.	Assemblées Générales
Titre IV.	Syndic
Titre V.	Conseil de copropriété
Titre VI.	Collège des commissaires aux comptes
Titre VII.	Les Comptes et Fonds
Titre VIII.	Comptabilité, inventaire et budget
Titre IX.	Travaux
Titre X.	Assurances et sinistres
Titre XI.	Destruction et reconstruction – fin de l'indivision
Titre XII.	Transmission d'un droit ou d'un lot
Titre XIII.	Harmonie, aménagement et entretien
Titre XIV.	Mode d'occupation
Titre XV.	Gestion au quotidien
Titre XVI.	Location de biens privés
Titre XVII.	Données à caractère personnel - caméras
Titre XVIII.	Réclamation - Contentieux - Sanctions
Titre XIX.	Documents et consultation de ceux-ci
Titre XX.	Gestion et utilisation des servitudes - Au fil de l'eau (Phase II) et parcelle A620
	E P0000 - Reconnaissance de juridiction

Et dont la table des matières est

Titre I.	Règlement d'ordre intérieur – définition – portée – modification...	8
art. 1.	Définition	8
art. 2.	Portée	8
art. 3.	Modifications – Prise de cours	9
art. 4.	Particularité	9
art. 5.	Communication aux locataires et/ou occupants	9
Titre II.	Obligations administratives des copropriétaires d'un lot	10
art. 6.	Changement d'adresse ou de statut	10
art. 7.	Division du droit de propriété - mandataire	10
Titre III.	Assemblées Générales	11
art. 8.	Période de l'assemblée annuelle	11
art. 9.	Pouvoirs	11
art. 10.	Mode de convocation - urgence	11
art. 11.	Frais administratifs	12
art. 12.	Ordre du jour	12
art. 13.	Constitution de l'assemblée - assistance	13
art. 14.	Syndic non-copropriétaire - secrétaire	13
art. 15.	Ouverture - Présidence - Bureau	13
1.	Ouverture des assemblées générales	13
2.	Présidence	13
3.	Assesseurs	13

4.	Bureau	13
art. 16.	Feuille de présence	14
art. 17.	Quorum de présence - Deuxième assemblée	14
art. 18.	Procuration	14
art. 19.	Délibérations	15
1.	Droit de vote	15
2.	Majorité absolue	15
3.	Considérations pratiques	15
art. 20.	Procès-verbal	16
art. 21.	Prise des décisions	16
art. 22.	Opposabilité - Information	17
art. 23.	Contestation - Actions en justice	17
1.	Par un copropriétaire	17
2.	Par un occupant	18
	Titre IV. Syndic	19
art. 24.	Nomination	19
art. 25.	Contrat	19
art. 26.	Incompatibilités	19
art. 27.	Durée du mandat	19
art. 28.	Renouvellement	20
art. 29.	Publicité – inscription à la Banque carrefour des entreprises	20
art. 30.	Responsabilité – Délégation	20
art. 31.	Absence	20
art. 32.	Etendue des pouvoirs	21
art. 33.	Rémunération	23
art. 34.	Délégation	24
art. 35.	Fin de mandat	24
1.	Démission du syndic	24
4.	Révocation	24
5.	Syndic provisoire	24
6.	Formalité BCE	24
art. 36.	Obligations consécutives à une fin de mandat	24
	Titre V. Conseil de copropriété	25
art. 37.	Composition	25
art. 38.	Candidature - Nomination	25
art. 39.	Durée du mandat	25
art. 40.	Mission	25
art. 41.	Délibération	26
art. 42.	Procès-verbaux	26
art. 43.	Rapport annuel	26
	Titre VI. Collège des commissaires aux comptes	27
art. 44.	Composition	27
art. 45.	Candidature	27
art. 46.	Mission	27
art. 47.	Fonctionnement	28
art. 48.	Rémunération	28
	Titre VII. Les Comptes et Fonds	29
art. 49.	Fonds de roulement permanent pour charges ordinaires	29
art. 50.	Fonds de roulement pour le paiement des charges communes ordinaires	29
art. 51.	Fonds de réserve	30
1.	Définition	30
2.	Obligation	30
3.	Apports récurrents	30
4.	Apports ponctuels	31
5.	Autres apports	31
art. 52.	Appel de fonds - Solidarité	31
art. 53.	Clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges	31
1.	Clauses et sanctions	32
2.	Frais administratifs	32

	Titre VIII. Comptabilité, inventaire et budget	33
art. 54.	Exercice.....	33
art. 55.	Plan comptable.....	33
art. 56.	Inventaire annuel.....	33
art. 57.	Répartition des charges communes ordinaires entre les copropriétaires et/ou occupants	33
1.	Obligation du syndic	33
2.	Erreurs	33
3.	Cession en cours d'exercice	33
4.	Ventilation entre occupants d'un même lot – frais du syndic.....	33
art. 58.	Conservation des livres et pièces.....	34
art. 59.	Budgets annuels	34
	Titre IX. Travaux	35
art. 60.	Généralités.....	35
art. 61.	Catégories de réparations et travaux.....	35
art. 62.	Actes conservatoires et d'administration provisoire	35
art. 63.	Autres réparations ou travaux.....	35
art. 64.	Servitudes relatives aux travaux.....	35
art. 65.	Travaux ouvrant à primes.....	36
	Titre X. Assurances et sinistres	37
art. 66.	De la responsabilité en général.....	37
art. 67.	Types d'assurances.....	37
1.	Incendie	37
2.	De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Ascenseurs)	37
3.	Personnel salarié.....	38
4.	Le syndic	38
5.	Le Conseil de copropriété et le Collège des commissaires aux comptes.....	38
6.	Défaut de paiement de charges.....	38
7.	Autres	38
art. 68.	De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.....	38
art. 69.	Souscription - Résiliation	39
art. 70.	Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.....	40
art. 71.	Des assurances particulières	40
art. 72.	Primes et surprimes	40
1.	Primes.....	40
2.	Surprimes	40
art. 73.	Sinistres – Procédures	40
art. 74.	Travaux de remise en état.....	41
art. 75.	Indemnisation – Quittance - clôture	41
1.	Quittance d'indemnité - signature	41
2.	Règlement de l'indemnité.....	41
3.	Clôture du dossier au sein de la copropriété.....	41
art. 76.	Franchise	41
art. 77.	Perception des indemnités	42
art. 78.	Traitement des indemnités reçues	42
1.	Au profit de la copropriété	42
4.	Au profit d'un copropriétaire.....	43
	Titre XI. Destruction et reconstruction – fin de l'indivision	44
art. 79.	Destruction d'immeuble – définition.....	44
art. 80.	Autres causes de destruction (vétusté, sécurité, etc...) - Fin de l'indivision.....	44
art. 81.	Destruction – conséquence.....	44
art. 82.	Non-reconstruction.....	45
art. 83.	Dissolution	45
art. 84.	Reconstruction.....	45
	Titre XII. Transmission d'un droit ou d'un lot	46
art. 85.	Transmission d'un droit réel.....	46
art. 86.	Cession d'un lot.....	46
1.	Perspective de cession d'un lot.....	46
2.	Cession effective d'un lot.....	46
3.	Prise d'effet	47

4.	Frais administratifs de la cession.....	47
5.	Décompte entre sortant et entrant.....	47
6.	Arriérés en cas de transmission	48
7.	Liquidation du montant dû par la copropriété	49
	Titre XIII. Harmonie, aménagement et entretien	50
art. 87.	Généralité	50
art. 88.	Parties intérieures privatives	50
1.	Tentures ou persiennes	50
2.	Fenêtres et portes fenêtres	50
3.	Entretien de parties privatives	50
art. 89.	Balcons et terrasses	50
1.	Aménagement et entretien.....	50
2.	Bacs à fleurs,	51
3.	Interdiction	51
art. 90.	Jardins et terrasses à jouissance privative exclusive du rez-de-chaussée	51
1.	Aménagement.....	51
2.	Entretien	52
3.	Interdictions et obligation.....	53
4.	Sanctions	53
art. 91.	Penthouses.....	54
art. 92.	Façades des bâtiments	54
1.	Marquises et stores	54
2.	Sécurité.....	54
3.	Climatiseur mural ou tout aménagement équivalent (chauffage thermique, ...)	54
4.	Interdiction	54
5.	Sanctions	55
6.	Travaux de maintenance.....	55
art. 93.	Partie commune de chacun des blocs	55
art. 94.	Nettoyage des blocs.....	55
art. 95.	Nettoyage des sous-sols	55
art. 96.	Entretien des espaces extérieurs	56
	Titre XIV. Mode d'occupation	57
art. 97.	Appartements	57
art. 98.	Profession libérale – Activité professionnelle.....	58
1.	Autorisation et responsabilité	58
2.	Publicité.....	58
3.	Redevance – surcout de consommation.....	58
4.	TVA.....	59
art. 99.	Déchets ménagers, pmc, verres et papiers cartons	59
1.	Principe général des collectes de déchets	59
2.	Accessibilité aux deux locaux à poubelles	59
3.	Conteneurs mis à disposition (dispositions valables jusqu'au 28/3/2029)	59
4.	Usage des conteneurs papier-carton (PC).....	60
5.	Usage des conteneurs PMC	60
6.	Usage des conteneurs Biodéchets (Déchets de cuisine et déchets alimentaires)	61
7.	Usage des conteneurs de classe 2	61
8.	Obligations	62
9.	Autres dispositions	62
10.	Frais de lecture des images.....	63
11.	Sanctions	63
art. 100.	Animaux.....	63
art. 101.	Ascenseurs.....	63
art. 102.	Accès aux immeubles.....	64
art. 103.	Clés, cartes, badges et télécommandes d'accès.....	64
1	Moyens d'accès	64
2	Paramétrage	65
3	Reproduction	65
4	Gestion des stocks	66
5	Responsabilité	66
6	Interdictions.....	66

7	Reproduction à la suite d'un vol d'un moyen d'accès	66
art. 104.	Boîtes aux lettres et sonnettes	67
art. 105.	Sous-sols – emplacements de parking.....	67
1.	Accès	67
2.	Emplacements de parking.....	67
3.	Stationnement.....	67
4.	Installation de dispositifs de blocage.....	68
5.	Interdictions.....	68
6.	Abandon de vélos, motos, etc	68
7.	Véhicules électriques ou hybrides	69
art. 106.	Plan d'eau.....	70
art. 107.	Parties extérieures communes	70
art. 108.	Tranquillité - Bruit	70
art. 109.	Jeux d'enfants.....	71
art. 110.	Interdictions.....	71
1.	Barbecues - friteuses	71
2.	Publicités toute boîte	71
3.	Compteurs intégrateur et répartiteurs d'eau chaude	71
4.	Tapis, carpettes, literie.....	72
5.	Fumer – dépôt de mégots	72
6.	Nettoyage – haute pression.....	72
7.	Egouttage.....	72
8.	Stationnement - circulation.....	72
9.	Nettoyage des véhicules (auto-moto-vélo).....	72
10.	Portes de cave	73
11.	Voies d'aération	73
12.	Dépôt matières dangereuses	73
13.	Intervention sur équipements communs	73
14.	Réduits des compteurs d'eau chaude et d'intégrateurs de chauffage.....	73
15.	Sèche-linge	73
art. 111.	Publicité.....	73
1.	Interdictions d'ordre général	73
2.	Vente et location.....	74
3.	Professions libérales	74
art. 112.	Emménagement/déménagement - Transport d'objets mobiliers -	74
1.	Obligations	74
2.	Dégradation	74
3.	Abandon d'objets	75
4.	Redevance	75
5.	Moyen d'accès.....	75
	Titre XV. Gestion au quotidien.....	76
art. 113.	Contacts avec le syndic	76
art. 114.	Gestion intramuros	76
	Titre XVI. Location de biens privatifs	77
art. 115.	Principe	77
1.	Choix du locataire ou sous-locataire	77
2.	Frais administratifs en cas de location ou d'une nouvelle occupation.....	77
3.	Agence immobilière – gestion locative	77
art. 116.	Publicité.....	78
art. 117.	Communication au syndic des départs et arrivées.....	78
1.	Obligation du bailleur en cas de location	78
2.	Obligation en cas de départ de l'occupant.....	78
3.	Conséquences	78
art. 118.	Statuts et règlement d'ordre intérieur	78
art. 119.	Assurance incendie.....	79
art. 120.	Sinistre	79
art. 121.	Contenu du bail d'habitation	79
art. 122.	Garage ou emplacement de parking exclusivement	81
1.	Principe général.....	81

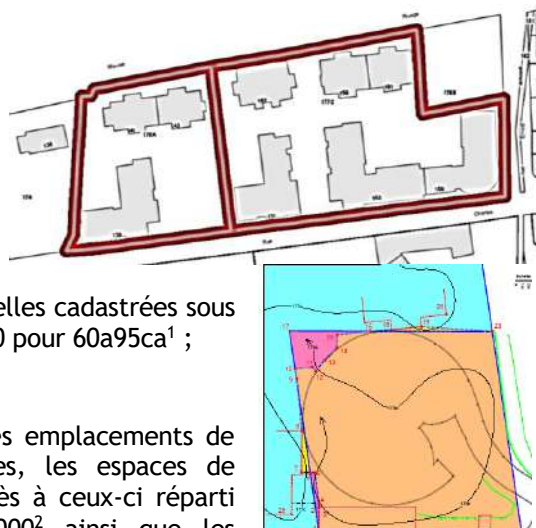
2.	Location ou mise à disposition d'un emplacement de parking ou de garage indépendamment d'un appartement.....	82
3.	Sous location	82
4.	Sanction	82
5.	Exclusion d'un emplacement de parking ou de garage d'un bail d'habitation	82
art. 123.	Résiliation du bail pour désordre.....	82
art. 124.	Observations pour une assemblée générale	83
	Titre XVII. Données à caractère personnel - caméras.....	84
art. 125.	Syndic.....	84
art. 126.	Conseil de copropriété.....	84
art. 127.	Délégué à la Protection des Données (DPD).....	84
art. 128.	Registre de traitement des données	84
art. 129.	Caméras de surveillance.....	85
1.	Responsable interne.....	85
2.	Autorisation.....	85
3.	Mission	85
4.	Obligations du responsable.....	85
5.	Frais de la consultation	86
art. 130.	Utilisation de caméras par les services de police (loi 21/3/2018 MB 16-4-2018).....	86
	Titre XVIII. Réclamation - Contentieux - Sanctions	87
art. 131.	Réclamation - contestation	87
art. 132.	Règlement des différends	87
art. 133.	Actions en justice	87
1.	Par l'Association	87
2.	Par un copropriétaire	87
art. 134.	Sanctions	88
1.	Portée et constatation.....	88
2.	Sanction financière	88
3.	Procédure – procédure transactionnelle.....	88
4.	Communication de la décision	88
5.	Recours.....	88
6.	Frais de comparution	88
7.	Attribution des pénalités, indemnités, etc,	89
art. 135.	Arbitrage et médiation.....	89
	Titre XIX. Documents et consultation de ceux-ci	90
art. 136.	Diffusion des documents	90
art. 137.	Langue.....	90
art. 138.	Traduction	90
art. 139.	Publication.....	90
art. 140.	Consultation ou demande de documents	90
1.	Ordre du jour de l'assemblée générale	90
2.	Procès-verbaux des assemblées générales	90
3.	Charges des occupants.....	90
4.	Pour toute autre raison.....	91
5.	Sinistre – Assurance	91
6.	Certificat de performance énergétique (PEB).....	91
	Titre XX. Gestion et utilisation des servitudes - Au fil de l'eau (Phase II) et parcelle A620	
	E P0000 - Reconnaissance de juridiction.....	92
art. 141.	Au fil de l'eau (Phase II)	92
1.	Généralité	92
2.	Parking aérien.....	92
art. 142.	Servitude de passage sur la parcelle A620 E P0000	92
1.	Possibilités de l'exercice de la servitude	92
2.	Interdictions.....	92
3.	Reconnaissance de juridiction - sanction.....	92

Titre I. Règlement d'ordre intérieur - définition - portée - modification...

art. 1. Définition

Dans les articles du présent règlement, on entend par

- L'Association : l'Association des copropriétaires de la Résidence Au Fil de l'Eau Phase I inscrite à la BCE sous le numéro 0890.156.231 ;
- 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 les parcelles cadastrées sous le nouvel identifiant parcellaire A 177 E P0000 pour 60a95ca¹ ;
- Le bloc : un des immeubles de la Résidence ;
- Sous-sol : l'espace souterrain comprenant les emplacements de parking avec ou sans cave et les garages, les espaces de manœuvre, les caves isolées, le plan d'accès à ceux-ci réparti sous la parcelle cadastrées n°177 E P0000² ainsi que les équipements réputés communs qui leur sont attachés ;
- La Phase II : l'ACP Résidence Au fil de l'Eau Phase II inscrite à la BCE sous le numéro 0807.642.388 ;
- Le Complexe immobilier : l'ensemble formé des deux groupes d'immeubles bâtis et de la partie non bâtie situés sur les parcelles cadastrées sous les identifiants parcellaires numéros A 177 E P0000 (Phase I³) et 176A (Phase II);
- La Convention : l'acte authentique passé avec la Phase II ;



La Convention 2018 a été dénoncée en novembre 2020 par la Phase II

- L'espace extérieur : la zone piétonne avec espace vert et plan d'eau, le parking extérieur, la rampe d'accès au sous-sol, les équipements extérieurs, les éclairages etc... répartis sur les parcelles non bâties du Complexe immobilier qui entrent dans le calcul des frais mutualisés repris à la Convention ;
- Personne responsable : La personne chargée de la gestion des zones sur lesquels des charges communes sont mutualisées avec la Phase II (espace extérieur et sous-sol) ;

La Convention 2018 a été dénoncée en novembre 2020 par la Phase II

art. 2. Portée⁵

Conformément à l'art.3.85, § 3 du code civil, il est arrêté, entre tous les copropriétaires de l'Association, un règlement d'ordre intérieur obligatoire établi sous signature privée⁶ pour eux, leurs ayants droit et à l'ensemble des résidents.

¹ AGE du 17/3/2025 – communication du SPF Finances – Documentation patrimoniale

² AGE du 17/3/2025 – communication du SPF Finances – Documentation patrimoniale

³ Régularisation le 6/6/2022 de la page 50 de l'acte de base du 22/12/2006

⁴ AGE du 17/3/2025 – communication du SPF Finances – Documentation patrimoniale

⁵ AG 6/10/2021 pt.15 s)

⁶ Correction syndic – code civil

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables selon les modalités énoncées à l'article 3.93, § 5 du code civil.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

1. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des procès-verbaux des assemblées générales ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'Association et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
2. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du code civil.

art. 3. Modifications – Prise de cours

Toute proposition de modification au présent règlement devra être portée à la connaissance de l'assemblée générale.

Sans préjudice des particularités ci-dessous (art.4), toute proposition recueillant les deux-tiers des voix présentes ou représentées seront intégrées dans le règlement d'ordre intérieur et seront d'application, sauf disposition contraire, au 1^{er} novembre qui suit l'assemblée.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales.

art. 4. Particularité

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables ou techniques (contrat, processus interne, ...) ⁷ sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale. Dans ce cas, la proposition de libellé de l'adaptation sera soumise au Conseil de copropriété pour prise de connaissance et avis.

art. 5. Communication aux locataires et/ou occupants

Chaque copropriétaire communiquera à tout occupant de son lot un exemplaire écrit ou électronique du règlement.

Le propriétaire portera à la connaissance des occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 3.93, § 5 du Code civil.

⁷ AG 8/10/2024 pt.17 b)

Titre II. Obligations administratives des copropriétaires d'un lot

art. 6. Changement d'adresse ou de statut

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse et/ou courriel ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel du lot.

Sans préjudice des dispositions de l'art.10 du présent règlement, à défaut, toute convocation, courriel ou courrier envoyé à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi est réputé régulier.

art. 7. Division du droit de propriété - mandataire⁸

1. En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'Association. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.
2. Sans préjudice des dispositions de l'art.52 du présent règlement, les intéressés régleront lors de la désignation du mandataire la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

⁸ AG 6/10/2021 pt.15 s)

Titre III. Assemblées Générales

art. 8. Période de l'assemblée annuelle

L'assemblée générale annuelle se tient pendant la première quinzaine du mois d'octobre.

art. 9. Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du groupe d'immeubles en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux statuts, au présent règlement et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

En ce qui concerne la partie non bâtie et ce qui touche aux servitudes, elle reste compétente dans les limites de la Convention.

La Convention 2018 a été dénoncée en novembre 2020 par la Phase II

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association sauf si tous les copropriétaires interviennent.

art. 10. Mode de convocation - urgence

- a) Le syndic doit convoquer l'assemblée générale annuelle.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quoteparts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Le syndic peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quoteparts dans les parties communes générales peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à la demande, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

- b) Les convocations indiquent le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée.
- c) Les convocations sont envoyées par lettre recommandée à la poste quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée.
- Toutefois, chaque destinataire peut demander explicitement et par écrit que la convocation lui soit adressée par lettre ordinaire ou par courriel.
- La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers ou, le cas échéant, par confirmation courrielle.
- d) Le délai de convocation est réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- e) Sans préjudice des dispositions de l'art.3.87, §11 du code civil, l'organisation de cette assemblée via une conférence téléphonique ou vidéo peut faire partie de cette

procédure écrite. Pour les copropriétaires qui ne disposent pas d'un appui technique, une réponse par lettre recommandée est requise. A peine de forclusion, elle doit être adressée par voie prioritaire dans les quatre jours qui suivent le dépôt de la convocation. L'unanimité, requise par la loi, est maintenue dans ce cas.⁹

art. 11. Frais administratifs

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'Association.

Tous les frais relatifs à la convocation et à la tenue d'une deuxième assemblée générale par le prescrit de l'art.3.87, § 5 du code civil sont mis à charge des lots absents non représentés à l'assemblée générale régulière.

En dehors de l'assemblée générale annuelle, des frais administratifs peuvent être réclamés par le syndic pour toute autre assemblée générale quelle que soit la manière dont elle est organisée. Ils doivent figurer à l'annexe du contrat cité à l'art.25.¹⁰

art. 12. Ordre du jour

Le syndic arrête l'ordre du jour.

Sont portés obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale réglementaire annuelle :

- Nomination du président et des assesseurs ([art.15.2 & 3](#))
- Rapport annuel du Conseil de copropriété ([art.43](#))
- Comptes exercice (N-1/N) du complexe immobilier - approbation
- Budget de l'exercice en cours du complexe immobilier - approbation

Les deux items qui précèdent repris dans la Convention 2018 ne sont plus d'actualité depuis novembre 2020 à la suite de la dénonciation de celle-ci par la Phase II. Le premier item est remplacé tacitement par une information de la situation.

- Inventaire (Bilan et compte de résultat) exercice (N-1/N) - approbation ([art.56](#))
- Budget des charges ordinaires de l'exercice en cours (N/N+1) - approbation ([art.59](#))
- Communication des occupants ([art.3.89, § 4, 6° Cc](#)) ([art.124](#))
- Conseil de copropriété - Nomination des membres ([art.37](#))
- Collège des commissaires aux comptes - Nomination des membres ([art.44](#))

NB : N = année civile

Il y inscrit les propositions écrites des copropriétaires et du Conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant la période décrite à l'[art.8](#).

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée concernée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points de l'ordre du jour ([art.140.1](#)).

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations de manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

⁹ AG 5/10/2020 pt.22a)

¹⁰ AG 8/10/2024 pt.17 c)

art. 13. Constitution de l'assemblée - assistance

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

Tout copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale.

L'envoi recommandé devra contenir :

- L'identité de l'intervenant ;
- Les points de l'ordre du jour sur lesquels il prendra la parole en lieu et place du copropriétaire.

Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Cette disposition ne vise pas le cas où un avocat représente le copropriétaire.

art. 14. Syndic non-copropriétaire - secrétaire

Lorsque le syndic n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales auxquelles il n'aura que voix consultative.

Présent, il remplira d'office le rôle de secrétaire.

art. 15. Ouverture - Présidence - Bureau¹¹

1. Ouverture des assemblées générales

Toute assemblée générale est ouverte par le président de la précédente assemblée. En son absence, elle est ouverte par le syndic.

2. Présidence

L'assemblée est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président. Il assume la présidence dès le vote acquis. La désignation restera valable pour toutes les assemblées extraordinaires qui auront lieu jusqu'à la prochaine Assemblée générale réglementaire annuelle (art.8), voire de la 2^{ième} assemblée générale (art.17).

3. Assesseurs

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix au moins deux assesseurs copropriétaires dont les compétences s'exercent après leur désignation et sur toutes les assemblées générales extraordinaires. Elles se terminent lors de la vérification des pouvoirs de l'assemblée générale réglementaire annuelle qui se tient lors de l'exercice suivant, voire de la 2^{ième} assemblée générale (art.17).

4. Bureau

Les assesseurs et le président forment le bureau de l'assemblée.

La vérification des pouvoirs lors de l'assemblée annuelle relève du bureau issu de la

¹¹ AG 8/10/2024 pt.17 d)

précédente.

Dès la désignation de leurs membres par l'assemblée générale annuelle, le Bureau contrôle la régularité des délibérations (votes) et de l'exactitude des transcriptions des dispositifs au procès-verbal.

Pour autant qu'il détienne toujours un titre de propriété, chaque membre du Bureau peut être réélu.

art. 16. Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du Bureau (art.15.4).

art. 17. Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quoteparts dans les parties communes générales.

Néanmoins, l'assemblée délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début d'assemblée générale représentent plus des trois quarts des quoteparts dans les parties communes générales.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quoteparts de copropriété. La convocation reprendra l'ordre du jour qui précisera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Toutefois le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

Toutefois, lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

art. 18. Procuration

- a) Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat soit inexistant.
- b) Un mandataire ne pourra accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de copropriété.

Il ne pourra également prétendre au vote même comme mandant ou mandataire pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
- c) Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale.
- d) Une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.
- e) Le Bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.
- f) Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat

spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

- g) Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

art. 19. Délibérations

1. Droit de vote¹²

- a) Sans préjudice des dispositions relatives aux délibérations sur des charges prévues dans la Convention, chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Il n'y a plus de Convention depuis novembre 2020 avec la Phase II.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

- b) Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, § 7 du code civil.
- c) Aucune personne mandatée par l'Association ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- d) Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune d'un bloc ou de blocs, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

2. Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, le règlement de copropriété ou par le présent règlement.

3. Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre comme l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires (voir la particularité sous l'[art.17](#)).

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre comme la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale au moment du vote.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

¹² AG 6/10/2021 pt.19a)

art. 20. Procès-verbal

Le procès-verbal est signé par le président et le secrétaire désignés lors de la séance et par tous les copropriétaires ou leurs mandataires encore présents en fin de séance après sa lecture.

Seront indiquées pour chaque décision les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Le syndic consigne les décisions visées aux § 10 et 11 de l'art.3.87 du code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

La transmission du procès-verbal aux titulaires s'effectue soit par courriel et gratuitement à ceux qui en ont fait la demande, soit par lettre aux autres et aux frais de ceux-ci.

art. 21. Prise des décisions¹³

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des deux tiers** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 2 du code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi (par ex : en matière d'isolation, de sécurité incendie, mise en conformité...) et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du code civil ;
- d) ¹⁴du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du code civil ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association.
- f) hormis les modifications dues à une nouvelle législation (art.4), de toute modification au règlement d'ordre intérieur (art.2)

2° à la **majorité des quatre cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination du groupe d'immeubles bâtis ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de la Résidence, d'un ou de blocs ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle (voir art.84) ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'Association, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 du code civil ;

¹³ AG 6/10/2021 pt.15 s)

¹⁴ AG 6/10/2021 pt.15b)

- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le cout excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales (voir art.80).

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a. sur toute modification de la répartition des quoteparts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du code civil.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quoteparts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

- b. sur la décision de dissoudre l'Association (art.83).

art. 22. *Opposabilité - Information.*

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les décisions lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des procès-verbaux des assemblées générales ou, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'Association et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
2. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du même code.

art. 23. *Contestation - Actions en justice.*

1. Par un copropriétaire

- 1) Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

- 2) Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
- 3) Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale

de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

2. Par un occupant

Toute personne occupant un lot en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2° de l'art.3.93, § 5 alinéa 2, 2° du code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Titre IV. Syndic

art. 24. Nomination¹⁵

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, cette dernière donnera le nom et les moyens d'entrer en communication avec son ou ses préposés chargé(s) de la gestion. Elle informera le Conseil de copropriété de tout changement parmi les gestionnaires et, si nécessaire, les copropriétaires (voir art.113).

Depuis le 17/3/2025 le syndic est

Moreau Pierre
Rue de la Genette 76
5570 Beauraing
0485-511770

art. 25. Contrat

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'Association, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit.

Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

La liste des prestations complémentaires donnant droit à une rémunération du syndic est mise en annexe du présent règlement avec les montants à prendre en considération. Ces montants sont réclamés à l'Association et répercutés sur les copropriétaires concernés suivant les dispositions du présent règlement.

A cette fin, le contrat écrit stipulera que le syndic doit faire une demande trimestrielle au Conseil de copropriété avant tout autorisation d'encaissement. La note reprendra de manière précise les prestations ouvrant droit à la rémunération complémentaire.

Le contrat stipulera la responsabilité ou les contraintes du syndic dans la gestion des éléments traités dans la Convention.

Il n'y a plus de Convention depuis novembre 2020 avec la Phase II

art. 26. Incompatibilités

Le syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni du collège des commissaires aux comptes.

art. 27. Durée du mandat

Le mandat ne peut excéder trois ans.

Le mandat du syndic-proprétaire Moreau Pierre va jusqu'à l'AG réglementaire d'octobre 2026

¹⁵ Correction d'office du syndic 9/11/2022, ratifiée par AG 12/10/2023 pt.21 a)

avec possibilité de remplacement au 1/7/2026.

art. 28. *Renouvellement*

Le mandat est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

art. 29. *Publicité – inscription à la Banque carrefour des entreprises*¹⁶

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de chacun des blocs formant le groupe d'immeubles bâtis dont l'un renferme le siège de l'Association.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le syndic fera la demande d'inscription à la Banque carrefour des entreprises auprès d'un guichet d'entreprises de son choix. Elle sera introduite auprès du guichet d'entreprises au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour de la prise de cours de la mission du syndic, sauf si la décision a été prise moins de huit jours ouvrables avant le jour de la prise de cours de la mission du syndic. Dans ce dernier cas, la demande est introduite auprès du guichet d'entreprises dans un délai de huit jours ouvrables après la prise de la décision. Elle contient les données suivantes :

1. le numéro d'entreprise de l'Association (0890.156.231) ;
2. un extrait de l'acte de désignation ou de nomination. Cet extrait contient les données énumérées à l'article 3.89, § 2, alinéa 2, première phrase, du Code civil ;
3. le numéro de registre national ou le numéro d'identification à la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale du syndic s'il s'agit d'une personne physique ou s'il s'agit d'une société, le numéro d'entreprise et le cas échéant le numéro de registre national ou le numéro d'identification à la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale d'un représentant qui est habilité à exercer les activités de syndic dans le cadre de la société.

Si aucun numéro de registre national ou aucun numéro d'identification à la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale n'est disponible, le guichet d'entreprises peut demander toutes les données et tous les documents nécessaires à l'identification univoque de la personne physique concernée.

art. 30. *Responsabilité – Délégation*

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

art. 31. *Absence*

Si le syndic est absent, en congé ou défaillant, le président du conseil de copropriété remplit ses fonctions ; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de copropriété, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

¹⁶ AG 6/10/2021 pt.15 s)

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

art. 32. Etendue des pouvoirs¹⁷

A. Le syndic est chargé par l'art.3.89 § 5 du code civil :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :
 - l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement ; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;
 - l'engagement et le licenciement des techniciens ou techniciennes de surface et autre personnel ou firme d'entretien ;
 - la garde des archives intéressant la copropriété ;
 - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes ;
 - d'engager l'Association pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et cætera dont notamment par l'abonnement des parties communes aux services concernés.
3. d'administrer les fonds de l'Association conformément à l'art.3.86, §3 du code civil.

Dans ce cadre, il paie les factures relatives aux dépenses communes et recouvre les recettes pour le compte de la copropriété et, si nécessaire, fait usage de l'art.3.86, § 4 du code civil, répartit les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci, gère le fonds de roulement, le fonds de roulement permanent et de réserve ;
4. de représenter l'Association, tant en justice, que dans la gestion des affaires communes ;
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] ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fera par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de chacun des blocs (voir art.124) ;
7. de transmettre si son mandat a pris fin l'ensemble du dossier de la manière définie à l'art.36 ;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'Association ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies à l'art.140 ;

¹⁷ AG 6/10/2021 pt 15 s). Les points ont été mis dans l'ordre du code civil. et toiletté.

10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
 11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er 1°c) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré pour tout marché supérieur à 20.000 € ;
 12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
 13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'Association et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des contrats entre l'Association et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'Association avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
 14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale (art.125) et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
 15. de tenir les comptes de l'Association de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé des associations de copropriétaires fixé par l'arrêté royal du 12/7/2012 ;
 16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs du groupe d'immeubles bâtis, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles (art.59) le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
- B. Le syndic est habilité et chargé par l'art.3.92 § 1^{er} 3^{ème} et 4^{ème} alinéas du code civil :
1. d'introduire toute demande urgente et conservatoire conformément à l'art.133.
 2. d'informer sans délai, les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant un droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par et contre l'Association.
- C. Le syndic est chargé par une autre loi ou décret
1. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 3.93, § 4 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Il a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur conformément aux dispositions de l'art.4 du présent règlement ;
 2. de tenir le registre légal de consultation prévu à l'art.128 du présent règlement en matière de protection de la vie privée ;
 3. de permettre impérativement à tout occupant ou à son mandataire spécial de consulter les documents relatifs aux frais et charges conformément à l'art.24 du Décret relatif au bail d'habitation. (art.140.5)
- D. Le syndic est chargé par le présent règlement :
1. de convoquer l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'art.10 du présent

- règlement ;
2. de convoquer le Collège des vérificateurs aux comptes (art.47) ; 18
 3. Tenir à jour la liste des occupants et assumer les tâches qui découlent des mutations de ceux-ci (art.114 & art.117) ;¹⁹
 4. de veiller à la concordance du règlement d'ordre intérieur avec toute disposition légale (art.4) ;
 5. de souscrire au nom de l'Association les assurances requises à l'art.67.
 6. de déclarer tout sinistre à l'assurance concernée et d'en assurer le suivi conformément à l'art.73 ;²⁰
 7. de veiller au maintien du décompte d'eau installé sur la conduite fixée au mur de l'emplacement de parking D.P.7²¹ desservant le plan d'eau et à son relevé annuel (art.27.5 du règlement de copropriété) ;
 8. de communiquer à ISTA SA tout changement de propriétaires et/ou d'occupants d'un appartement dès sa connaissance (art.117)²² ;
 9. d'aviser par lettre recommandée tout occupant de lots privatifs en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier aux manquements graves constatés aux dispositions du présent règlement de la part de celui-ci ou relevant d'attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants. Il lui notifiera qu'en cas d'inaction de sa part, les dispositions de l'art.134 du présent règlement trouveront à s'appliquer ;



Si le contrevenant est un locataire ou un occupant non-propriétaire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée ou courriel et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra poursuivre comme ci-dessus ;

10. d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers dont il informera le Conseil de copropriété ou entre les propriétaires et/ou occupants (art.132.a) ;
11. de réclamer les locations pour l'occupation de locaux communs (art.6.19 du RCP) ;
12. de réclamer les redevances pour l'exercice d'une profession libérale dans la Résidence (art.98.3)²³ ;
13. de communiquer à la personne responsable dans les plus brefs délais tout document relatif aux matières reprises à la Convention et de respecter les termes et délais pour le financement du complexe immobilier ;

Il n'y a plus de Convention depuis novembre 2020 avec la Phase II.

art. 33. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Toutes les rémunérations auxquelles peuvent prétendre le syndic est fixée au contrat signé.

Toute rémunération réclamée pour des prestations complémentaires réalisées pour compte de l'Association fera l'objet d'une demande écrite motivée auprès du Conseil de copropriété préalable à tout paiement comme repris à l'art.25.

¹⁸ Correction technique du syndic (11/10/2022)

¹⁹ Correction technique du syndic (11/10/2022)

²⁰ Correction technique du syndic (11/10/2022)

²¹ AG 8/10/2024 pt.17 e)

²² AG 6/10/2021 pt.15 q)

²³ AG 8/10/2024 pt.17 f)

Sauf dans le cas où elle doit être individualisée, celle-ci constitue une charge commune générale.

art. 34. Délégation

L'assemblée générale peut lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

art. 35. Fin de mandat²⁴

1. Démission du syndic

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président du conseil de copropriété.

4. Révocation

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

L'assemblée générale peut en tout temps mettre fin au mandat du syndic dans les conditions et formes prévues au contrat écrit.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

5. Syndic provisoire

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine également, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic est appelé à la cause par le requérant.

6. Formalité BCE

Toute modification ou radiation qui a pour conséquence une adaptation des données requises est communiquée, sur base de pièces justificatives utiles, par l'Association ou son syndic au guichet d'entreprises de son choix en précisant la date à laquelle cette modification ou radiation prend effet.

La communication est réalisée au plus tard le jour ouvrable qui précède la prise d'effet de la modification ou radiation sauf si la modification ou radiation est survenue moins de huit jours ouvrables avant cette date. Dans ce dernier cas, la modification ou radiation est communiquée au guichet d'entreprises dans un délai de huit jours ouvrables.

art. 36. Obligations consécutives à une fin de mandat

En fin de mandat, de quelque manière qu'il y ait été mis fin, le syndic doit transmettre dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion l'Association à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

²⁴ AG 610/2021 pt.15 s)

Titre V. Conseil de copropriété

art. 37. Composition

Le conseil de copropriété est composé d'un président et de maximum cinq assesseurs nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue parmi les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale. Chaque entité doit y être représentée.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit ou par courriel, à un copropriétaire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic pourra assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

Bloc	Composition exercice 2024-2025 (AGE 17/3/2025)	Adresses courrielles
A	Beaujean Yves	yves.beaujean@gmail.com
B	Goossens Josiane	josiane.goossens.48@gmail.com
C	Yernaux Anne-Marie (des blocs B&E, représentante du bloc C)	annemarieryernaux@gmail.com
D	Brolet Luc	lucbrolet@skynet.be
E	Moureau Michel	michel.moureau51@gmail.com
O	Jamar Florence	jamar_flo@hotmail.com

art. 38. Candidature - Nomination

Toute candidature au Conseil de Copropriété doit être déposée par lettre ou adressée par courriel au syndic au plus tard la veille de l'assemblée générale. Les sortants ne sont pas tenus par cette formalité.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Dans ce cadre, dans chaque bloc, le membre sortant est prioritaire au vote. En cas de non-élection dans un bloc, le vote s'effectue par nouveau candidat selon la quotité de propriété détenue par celui-ci dans le bloc considéré. Seuls les membres du bloc sont appelés à voter. Ils peuvent également désigner pour les représenter un membre d'un autre bloc.

Le Conseil de copropriété peut également à la lecture des candidatures présenter à l'assemblée générale un projet global, dans le respect de la loi, qui pourrait rencontrer l'assentiment de chacun des blocs.

art. 39. Durée du mandat

Le mandat des membres du conseil de copropriété court jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

art. 40. Mission²⁵

Le conseil de copropriété veille à la bonne exécution par le syndic de ses missions (art. 32), sans préjudice des dispositions de l'article 3.91 du code civil (art.46), et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'art.62 du présent règlement et leur exécution. Il vérifie l'exactitude des allocations des charges à ventiler avec la Phase II.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Outre les missions prévues au présent règlement, le conseil de copropriété exécute toute

²⁵ AG 6/10/2021 pt.15 s)

mission ou délégation de compétences qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic (art. 32), de l'assemblée générale (art.12 & art.21) et du collège des commissaires aux comptes (art.46). Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération et n'est valable que pour une année.

art. 41. Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le Conseil en urgence peut tenir une séance par voie électronique. Dans ce cas, la décision devra être prise à l'unanimité des membres. En outre, elle sera ratifiée et reprise au procès-verbal de la séance suivante.

art. 42. Procès-verbaux

Il est dressé un procès-verbal des décisions prises. Le procès-verbal est signé par le président du Conseil. Le syndic peut en assurer le secrétariat et convoquer le conseil de sa propre initiative ou sur demande du président du conseil.

Le procès-verbal est envoyé par le Conseil de copropriété par courriel aux copropriétaires qui en font la demande. Toutefois ou hormis le cas où cela se justifie, tout point qui concernerait un copropriétaire ou occupant ne pourra être divulgué aux copropriétaires qui en font la demande.

art. 43. Rapport annuel

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. Par ce truchement, il ne sera porté à la connaissance des copropriétaires que les décisions sur les points et problèmes soulevés aux différentes réunions.

Titre VI. Collège des commissaires aux comptes

art. 44. Composition

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue un collège de commissaires aux comptes, qui contrôlent les comptes de l'Association, dont les compétences et obligations sont fixées à l'art.46.

Ce collège est composé de maximum deux commissaires dont l'un est obligatoirement un copropriétaire.

Le Collège est composé pour la vérification de l'exercice 2025-2026 de

M. Moureau Michel (AG 7/10/2025)

M. Serant Pierre (AGE 17/3/2025)

art. 45. Candidature

Toute candidature comme commissaire aux comptes doit être déposée par lettre ou par courriel adressé au syndic au plus tard la veille de l'assemblée générale. Les sortants ne sont pas tenus par cette formalité.

Chaque commissaire peut voir son mandat reconduit deux fois consécutivement. Au terme du troisième mandat, il ne peut être renouvelé.

Le cas échéant, ne pourront être reconduits en AG

2028 M. Moureau Michel

2027 M. Serant Pierre

art. 46. Mission

Les commissaires contrôlent les comptes de l'Association.

Leurs compétences et obligations consistent à procéder avec bonne foi et prudence aux opérations de relevé, de vérification, d'examen et d'évaluations nécessaires pour établir pour le 31 aout au plus tard un inventaire complet des avoirs et droits de toute nature, des dettes, obligations et engagements de toute nature relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés tels que prévus à l'Arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant le plan comptable minimum normalisé des associations de copropriétaires.

Ces opérations s'effectuent à l'aide de toutes les pièces de l'inventaire (factures, notes de crédit, extraits de banque, ...) en

- vérifiant que les imputations des produits et charges ont bien été réalisées suivant la ventilation des produits et charges reprises au chapitre IV du règlement de copropriété ou décidée par l'assemblée générale ;
- vérifiant en clôture d'exercice, la concordance des montants inscrits à l'inventaire et en comptes bancaires ;
- examinant la concordance entre la situation comptable et financière des fonds de réserve, de roulement permanent et de roulement ;
- examinant, les raisons pour lesquels apparaissent en clôture d'exercice des créanciers et débiteurs tant fournisseurs que copropriétaires ;
- examinant les comptes communs du complexe immobilier et les imputations réalisées en conséquence dans la comptabilité de l'Association ;
- examinant, le cas échéant si les diverses obligations sociales et fiscales ont été respectées par le syndic en veillant à respecter la loi du 27 juin 1969, article 30 bis et l'art.403 § 5 alinéa 1^{er} du code des impôts sur les revenus 1992 ;

cette liste n'étant pas exhaustive.

A l'attention de l'assemblée générale, il établit un rapport sur sa mission.

art. 47. *Fonctionnement*

Le syndic convoque le Collège des commissaires aux comptes aux fins que ce dernier assure la mission qui lui est définie à l'art.46. En tout état de cause, cette réunion devra avoir lieu avant le 31 août.

D'autres réunions peuvent être provoquées à l'initiative du Collège des commissaires ou sur demande du Conseil de copropriété. Sans préjudice des dispositions y relatif prévues au contrat écrit, le syndic devra fixer la réunion dans la quinzaine.

art. 48. *Rémunération*

Le mandat est exercé à titre gratuit sauf dans le cas où l'assemblée générale désigne un expert-comptable extérieur. Dans ce dernier cas, elle en fixe les émoluments dans un contrat écrit soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Ceux-ci sont une charge ordinaire de l'exercice contrôlé.

Chaque commissaire propriétaire peut réclamer une indemnité pour son déplacement.

L'indemnité du kilomètre est fixée au prix maximum attribué à un volontaire par la circulaire ministérielle ad hoc. Le trajet à prendre en considération est le plus court entre le domicile du copropriétaire et le lieu de la réunion.

Titre VII. Les Comptes et Fonds

art. 49. Fonds de roulement permanent pour charges ordinaires

- a) Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété et/ou à la défaillance d'un copropriétaire, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de six mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes du groupe d'immeubles bâtis, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des couts afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de six mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un « fonds de roulement permanent » pour la gestion des communs de la copropriété.

- b) Les provisions seront placées sur un compte spécial rubriqué « Fonds de roulement permanent » BE64 0882 9044 3152 ouvert près de la banque Belfius SA. Les intérêts produits par ce compte alimenteront ce fonds.
- c) Lors de la transmission des documents prévus à l'art.3.94, §1er et §2 du Code civil (voir art.86), ce fonds sera ajouté distinctement au fonds de roulement.
- d) En cas de cession effective d'un lot, le montant qui revient au cédant lui est liquidé conformément aux dispositions de l'art.86.7. ²⁶

Le montant de la quote part revenant au cédant est définitivement arrêté à la dernière date de paiement d'intérêts qui précède la cession effective.

La quote part est déterminée en millièmes de quote part de propriété.

Au cas où le syndic a dû faire face à une éventuelle défaillance du cédant en puisant dans le fonds de roulement permanent un décompte précis sera établi.

- e) Le syndic est autorisé à distraire du fonds de roulement permanent toute somme
- due par un copropriétaire lorsque celui-ci aura été mis en demeure de payer les sommes restant dues. Le retrait affectera la part détenue par le copropriétaire. Les indemnités réclamées en vertu de l'article 32 du règlement de copropriété seront au profit de ce fonds.
 - nécessaire au paiement urgent de charges communes générales, particulières ou spéciales que ne permet pas de payer le solde du compte bancaire de fonds de roulement et ce, en accord avec le conseil de copropriété. Le cas échéant, le compte devra être réapprovisionné.
 - nécessaire pour faire face au non-paiement par un copropriétaire défaillant de sa provision aux fonds de roulement et/ou de réserve à la suite d'une créance irrécouvrable.
- f) Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision constituée dans le fonds de roulement permanent, laquelle doit rester intacte.
- g) Lors de la transmission d'un lot, le syndic exigera de l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition le paiement au profit du « fonds de roulement permanent » du montant cédé au vendeur.

art. 50. Fonds de roulement pour le

²⁶ AG 11/10/2022 art.21 b)

paiement des charges communes ordinaires²⁷

- a) Pour faire face aux dépenses annuelles courantes de la copropriété, le syndic appelle au début de chaque trimestre auprès de chaque propriétaire d'un lot privatif un acompte, à titre de provision, pour le fonds de roulement établi sur base du budget prévisionnel adopté par l'assemblée générale (art.59). Ce dernier couvre ainsi les dépenses périodiques dans les frais communs généraux (art.21 du règlement de copropriété), particuliers (art.22 du règlement de copropriété) spéciaux (art.23 règlement de copropriété) et individualisés (art.24 du règlement de copropriété) ainsi que pour les frais mutualisés avec la Phase II repris à la Convention (art.24 du règlement de copropriété).

Il n'y a plus de Convention depuis novembre 2020 avec la Phase II.

Toutefois, le syndic peut réclamer en une fois l'ensemble des acomptes de fonds de roulement relatifs à l'exercice en cours aux copropriétaires qui, ne disposant pas d'un appartement, disposent que de garages ou d'emplacements de parking avec ou sans cave.²⁸

- b) Ils sont à verser sur le compte « fonds de roulement » BE54 0689 3812 3197 ouvert près la banque Belfius SA dans les trente jours de la date d'invitation à payer.
- c) Lors de la cession d'un lot, le syndic exigera de l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition le paiement d'un acompte pour le « fonds de roulement » pour le reste du trimestre concerné.
- d) Le syndic est autorisé à effectuer le placement temporaire de montants non nécessaires à court terme du compte à vue de « fonds de roulement » repris sous b) vers le compte d'épargne repris à l'art.51.2 ouvert dans le cadre du fonds de réserve. Les intérêts qu'engendre ce placement temporaire sont au bénéfice du fonds de réserve général.²⁹

art. 51. Fonds de réserve

1. Définition

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

La copropriété dispose de sept fonds, un réputé général pour les biens réputés communs généraux et un réputé spécial par bloc pour ceux y relatifs (A,B,C,D,E,O).

2. Obligation

Hormis le cas où l'assemblée générale décide à plus de 80 % de n'en constituer aucun, la constitution de fonds de réserve général et/ou des blocs est obligatoire. La contribution annuelle pour l'ensemble des fonds ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Les différents apports seront placés sur un compte d'épargne spécial BE75 0882 9044 3051 rubriqué « Fonds de réserve » ouvert près la banque Belfius SA. Les intérêts produits par ce compte alimenteront le fonds de réserve général.

3. Apports récurrents

Les fonds de réserve général et spéciaux sont alimentés annuellement d'un montant fixe. Ces apports récurrents sont considérés comme dus au 1^{er} janvier de l'année de référence, sans préjudice des dispositions de l'art.7, par les propriétaires et nus propriétaires des lots concernés.

Ils sont fixés comme suit :

²⁷ AG 6/10/2021 pt.15 s)

²⁸ AG 6/10/2021 pt.15 c)

²⁹ AG 8/10/2024 pt.17 f)

- Fonds de réserve général : Actuellement rien n'est réclamé ;
- Fonds de réserve spécial³⁰ : pour permettre d'alimenter annuellement celui des blocs
 - A, B, O : 2 € par unité de quotité générale ;
 - C, D et E : 3 € par unité de quotité générale.

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

En cas de cession d'un lot en cours d'année, le montant est réclamé, le cas échéant, illico aux copropriétaires cédants.

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

Le paiement sur base d'un appel du syndic pour une autre date doit être considéré comme une tolérance.

4. Apports ponctuels

Tout frais extraordinaire proposé à l'assemblée générale par le syndic conformément à l'art.3.89, §4 16° du code civil sera financé par le fonds de réserve de l'entité concernée (le commun général ou un bloc).

L'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires concernés décidera du montant à approvisionner pour le fonds de réserve concerné. Le syndic se chargera d'effectuer les décomptes entre copropriétaires concernés et d'en réclamer le montant.

Dans le cadre de cet appel, si celui-ci ne concerne que les espaces communs intérieurs liés aux appartements³¹, l'assemblée générale peut décider à la demande des 4/5 des copropriétaires du bloc concerné de faire porter l'alimentation qu'aux copropriétaires desdits biens en fonction de leur quotité spéciale.

NB : Voir particularité art.78.1

5. Autres apports

En cas de travaux réalisés en urgence (art.62), sur proposition du syndic, le Conseil de copropriété décidera s'il faut faire appel au fonds de réserve pour le financement de ceux-ci et pourra, le cas échéant, décider l'apport des copropriétaires.

Le fonds de réserve ad-hoc récolte les fonds qui lui sont attribués par d'autres applications du présent règlement (les intérêts des placements temporaires du compte de « fonds de roulement » (art.50d), professions libérales (art.98.3), indemnité d'emménagement/déménagement (art.112.4), amende (art.134), ...)

art. 52. Appel de fonds - Solidarité³²

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges, des acomptes de fonds ou dettes.

Dans les autres situations de démembrement, les dettes seront dues solidairement par les indivisaires.

Lorsque le syndic rassemble les appels de fonds au sein d'une même demande, le syndic communique à toutes les parties concernées quelle part sera affectée au fonds de réserve. (art.86, §3 du Code civil).

art. 53. Clauses et les sanctions relatives

³⁰ AG 6/10/2021 pt.15 d)

³¹ AG 8/10/2024 pt.12 a)

³² AG 6/10/2021 pt.15 s)

au non-paiement des charges

1. Clauses et sanctions

Voir art.32 du règlement de copropriété

2. Frais administratifs

En application de l'art.34 du règlement de copropriété, les honoraires complémentaires du syndic fixés sur base contractuelle et intégralement récupérés comme charges individualisées auprès du défaillant sont repris à l'annexe du contrat repris à [l'art.25](#).

Titre VIII. Comptabilité, inventaire et budget

art. 54. Exercice

L'exercice comptable annuel s'étale du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante.

art. 55. Plan comptable

L'Association fixe son plan comptable de manière conforme aux dispositions de l'art.1 de l'arrêté royal du 12 juillet 2012.

Il est tenu en permanence au siège de l'Association et du syndic où chaque copropriétaire peut en prendre connaissance.

art. 56. Inventaire annuel

Le syndic présente annuellement l'inventaire (bilan, compte de résultats) arrêté au 30 juin à l'assemblée générale annuelle.

Après avoir entendu le rapport du Collège des commissaires, l'inventaire est soumis à approbation. Le syndic en reçoit décharge s'il échet.

art. 57. Répartition des charges communes ordinaires entre les copropriétaires et/ou occupants³³

1. Obligation du syndic

A la clôture de l'exercice, le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans les charges communes ordinaires en faisant état des acomptes de fonds de roulement versés par chacun d'eux dans le courant de celui-ci.³⁴

Au sein des charges communes ordinaires, le syndic ventilera la part qui devra être prise en charge par l'occupant et, le cas échéant, précisera les montants hors TVA.

2. Erreurs

Sous peine de forclusion, les copropriétaires signaleront **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 cours d'exercice

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).³⁵

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 (art.110.3), la ventilation est établie prorata temporis.

Dans ce cadre, le syndic peut réclamer à l'Association le montant prévu à l'annexe du contrat

³³ AG /10/2025 pt.19

³⁴ AG 6/10/2021 pt.15 e)

³⁵ AG 11/10/2022 pt.21 a)

cité à [l'art.25](#) et répercuter celui-ci au copropriétaire demandeur en charges individualisées.

art. 58. Conservation des livres et pièces

Conformément à l'art.4 de l'AR du 12 juillet 2012, les pièces justificatives doivent être conservées en original ou en copie, durant sept ans et être classées méthodiquement. Ce délai est réduit à trois ans pour les pièces qui ne sont pas appelées à faire preuve à l'égard de tiers.

Conformément à l'art.6 § 2 de l'AR du 12 juillet 2012, les livres sont conservés pendant sept ans à partir du 1er janvier de l'année qui suit leur clôture.

art. 59. Budgets annuels

Le syndic présente annuellement les projets de budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes et extraordinaires ([voir art.32](#)) à l'assemblée générale. Ils sont obligatoirement joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle.

Les deux budgets sont soumis à son approbation.

Titre IX. Travaux

art. 60. Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes générales ou particulières sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes respectivement générales ou particulières, sauf dans le cas où les statuts ou la Convention en décident autrement.

Il n'y a plus de Convention depuis novembre 2020 avec la Phase II.

Toutefois, l'assemblée générale peut mettre ceux-ci à charge d'un fonds de réserve qu'elle précisera.

art. 61. Catégories de réparations et travaux³⁶

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire (art.62) ;
- autres réparations ou travaux (art.63).

art. 62. Actes conservatoires et d'administration provisoire³⁷

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Toutefois, il en informe immédiatement le président du Conseil de copropriété avant exécution des actes conservatoires. Sous réserve de ratification par l'Assemblée générale, le Conseil de copropriété peut, le cas échéant, décider de mettre à charge du fonds de réserve ad-hoc le financement de la dépense et soumettre sa décision à ratification de l'assemblée générale.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

NB : Voir également art.3.92, § 5 du code civil

art. 63. Autres réparations ou travaux³⁸

A l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui, sans préjudice de l'article 3.89 § 5 du code civil, peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, les travaux affectant les parties communes, doivent être demandés par le syndic, par le Conseil de copropriété, ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités. Ils seront soumis à une assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des deux-tiers des voix et seront alors obligatoires pour tous.

art. 64. Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen

³⁶ AG 12/10/2023 pt.21 b)

³⁷ AG 12/10/2023 pt.21 b)

³⁸ AG 12/10/2023 pt.21 b)

est jugé nécessaire par le syndic.

Voir art.110.3 pour ISTA

Ils doivent de même donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et cætera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au trente et un aout.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif au syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

art. 65. Travaux ouvrant à primes

Le syndic effectuera toutes les démarches pour l'obtention des primes pour des travaux qui ouvrent droit à primes. Il informera le Conseil de copropriété du suivi du dossier.

Cette démarche est effectuée par le syndic même s'il s'agit de primes auxquelles ne peuvent avoir accès et bénéficier que certains copropriétaires. Même dans le cas où la demande doit être individualisée, le syndic instruira le dossier pour tous et récoltera tous les documents ad hoc afin de les présenter auprès de l'Autorité subventionnant.

Le syndic est en droit de réclamer auprès des bénéficiaires, une rémunération dont il fera la demande au préalable au Conseil de copropriété.

Au cas où individuellement un copropriétaire se désolidarise de la mutualisation, toute demande de document concernant la copropriété lui sera portée en charges individualisées et aucune responsabilité ne pèsera sur le syndic en cas de dossier incomplet. Sa désolidarisation ne l'exonère pas de la rémunération du syndic.

Titre X. Assurances et sinistres

art. 66. De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties d'un des groupes d'immeubles bâtis ou non bâtis de la Résidence, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires du groupe concerné au prorata du nombre de quotités de chacun dans le commun général ou réduit au(x) bloc(s) concernés, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'Association.

Ces risques seront obligatoirement couverts par des assurances souscrites par l'Association.

art. 67. Types d'assurances

1. Incendie

L'Association sera obligatoirement couverte contre les risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de chute d'avion, de dégâts d'ordre électrique, de tempête, et risques connexes, de bris de vitrage, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes

- a) chaque bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des tiers.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.
- f) les frais de remise en état des jardins et abords
- g) les frais d'expertise.

Cette police couvrira également les "dégâts des eaux", comprenant les dégradations consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades.

Ces périls et garanties seront couverts pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de la Résidence et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

En tout état de cause, le groupe d'immeubles bâtis, en ce compris les bâtiments qui le composent seront couverts pour leur valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Ces risques sont couverts par la police 817.105.592 auprès de compagnie AXA selon la formule All Risk Bâtiment avec pertes indirectes de 10%.

Les conditions générales sont consultables sur le site www.axa.be sous le libellé « Confort spéciale habitation - Buldimax All Risk et porte le numéro de référence 4186796 (06/2020)

2. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Ascenseurs)

L'Association souscrira pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement couvrant la protection juridique et la responsabilité civile des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de la Résidence.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et cætera...) ou de l'un d'eux.

Ces risques sont couverts depuis le 1/1/2021 en RC Professionnelle de l'ACP, du syndic, du Conseil de copropriété et du Commissaire aux comptes (RC exploitation et RC Professionnelle) et protection juridique par la police souscrite 010.730.532.709 chez AXA.

La couverture accordée à l'ACP est limitée aux dommages causés aux tiers et imputables à des faits générateurs de responsabilité civile survenus dans le cadre des activités exercées par ses organes qui ont la qualité d'assurés au sens du présent contrat.

La couverture est également accordée à l'ACP pour la responsabilité civile extracontractuelle pour les dommages causés aux tiers par le personnel préposé dans l'exercice des activités d'entretien du bâtiment ou l'exécution d'autres tâches occasionnelles.

3. Personnel salarié

Le personnel d'entretien sera assuré conformément à la loi sur les accidents du travail.

NB : Pas d'application actuellement

4. Le syndic

Le syndic souscrira également une assurance responsabilité civile le couvrant.

Si le mandat concerné est exercé gratuitement, la prime est une charge commune générale.

Dans le cas contraire, elle est à charge du professionnel. Toutefois, en cas de police unique, la quote-part de la prime d'assurance liée à la couverture du Conseil de copropriété est à charge de la copropriété.

Ce risque est couvert depuis le 1/1/2021 par la police 010.730.532.709 chez AXA.

5. Le Conseil de copropriété et le Collège des commissaires aux comptes

L'Association souscrira une assurance de responsabilité civile qui couvrira le conseil de copropriété et/ou le collège des commissaires aux comptes.

Ce risque est couvert depuis le 1/1/2021 par la police 010.730.532.709 chez AXA.

6. Défaut de paiement de charges³⁹

L'Association peut souscrire une assurance couvrant les « charges de copropriété » pour récupérer les non-paiements d'un ou de copropriétaires.

Non actuellement souscrite

7. Autres

D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les biens meubles de l'Association sont couverts par la police incendie ci-dessus.

art. 68. De la renonciation réciproque au

³⁹ AG 5/10/2020 pt.22c)

recours en matière de communication d'incendie

- a) En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de la Résidence ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

- b) Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, tout bail d'occupation doit reprendre la clause ad-hoc (voir art.119) suivante :

« Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous "recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres "copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les "membres de leur personnel, et notamment du chef des articles "1386, 1719-3e et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et "qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur. »

- c) A la suite de la clause d'abandon de recours en faveur de l'ensemble des locataires de la Résidence, le cout de la prime annuelle de l'assurance incendie-est assuré pour moitié par les occupants l'autre moitié par les copropriétaires.

L'abandon de recours est couvert depuis le 1/1/2021 par une clause particulière souscrite au sein de la police 817.105.592 auprès de compagnie AXA selon la formule All Risk Bâtiment.

art. 69. Souscription - Résiliation

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par l'Association par l'intermédiaire du syndic (art.32.21) Il doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires.
2. Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront décidées par le Conseil de copropriété sur proposition du syndic. Elles seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.
A défaut de ratification, les contrats souscrits subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
3. Sauf dérogation écrite du conseil de copropriété ou, à défaut, de l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
4. La résiliation d'une police ne peut se faire qu'avec l'assentiment du Conseil de copropriété et devant une nouvelle proposition plus avantageuse en couvertures et/ou primes. En principe, les contrats seront résiliables annuellement.

art. 70. Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion des contrats d'assurance et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances aux conditions prévues à l'art.136.

art. 71. Des assurances particulières

- A Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.
- B Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

art. 72. Primes et surprimes⁴⁰

1. Primes

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

L'art.27.1 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

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.

(voir RCP art.27.1 2^{ème} alinéa pour bornes de recharge)

art. 73. Sinistres – Procédures

- 1. Tout sinistre doit être déclaré au syndic.
- 2. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.
- 3. Il informera le Conseil de copropriété de tout sinistre, et de son suivi, de la ventilation du montant de l'indemnité, ainsi que de la clôture du dossier. Il veillera à réclamer la TVA à l'assureur si celle-ci est prévue dans le règlement du sinistre.
- 4. Chaque année, le syndic fait état au Conseil de copropriété de la situation de tous les dossiers

⁴⁰ AG 12/10/2023 pt.21 c)

ouverts ou clos depuis la précédente communication.

5. Dans le cadre de la gestion d'un sinistre, le syndic peut réclamer à l'Association le montant prévu à l'annexe du contrat cité à [l'art.25](#). Si le montant réclamé dépasse l'indemnité pour frais indirects, la différence sera à charge du responsable du sinistre.

Si le traitement du sinistre exige du syndic un investissement anormal, il pourra réclamer un complément en le justifiant auprès du Conseil de copropriété. Il ne pourra l'encaisser et le réclamer au responsable du sinistre qu'après l'accord dudit Conseil.

Aucun frais ne peut être réclamé par le syndic pour une simple déclaration de sinistre.⁴¹

art. 74. Travaux de remise en état

Sans préjudice des dispositions de [l'art.62](#), le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts aux sinistres occasionnés à la Résidence, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

art. 75. Indemnisation – Quittance - clôture⁴²

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 doit introduire la demande auprès du syndic dans les deux ans de la sa réception 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.

art. 76. Franchise⁴³

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

- le propriétaire du lot privatif sans préjudice pour lui de se retourner contre le preneur conformément à [l'art.66](#) , si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

⁴¹ AG 8/10/2024 pt.17 g)

⁴² AG 7/10/2025 pt.19.2

⁴³ AG 12/10/2023 pt.21 d)

- les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quoteparts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs ;
- 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.22.1d 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.21e 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 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).

art. 77. Perception des indemnités

En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par l'Association par le truchement d'un de ses comptes bancaires.

art. 78. Traitement des indemnités reçues

1. Au profit de la copropriété

Dans le cas où elle indemnise la copropriété ou un bloc, l'indemnité perçue est affectée par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

Elle est portée en comptabilité aux fonds de réserve concerné par le truchement d'un compte ad-hoc.

Dans le cas où il y a destruction d'immeuble (art.79), l'indemnité perçue sera déposée sur un compte bancaire spécial.

Le cout de la réparation ou de la reconstruction est une charge commune financée par le fonds de réserve ad-hoc dans les conditions ci-après décrites.

Si le fonds de réserve ad-hoc est insuffisant pour faire face à la remise en état, le complément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic. Toutefois, dans le cas de l'appel du complément, il sera tenu compte de la modification de répartition de quoteparts si des plus-values ou moins-values ont conduit à cette modification du chef de la reconstruction. Dans ce cas, la régularisation interviendra à l'issue de la nouvelle répartition des quoteparts.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Dans le cas d'une reconstruction, le syndic demandera le paiement sur le compte spécial.

S'il est constaté qu'à l'issue des travaux ou de la reconstruction que l'indemnité reçue est supérieure au cout des travaux, l'excédent est acquis pour le fonds de réserve ad-hoc.

4. Au profit d'un copropriétaire

Dans le cas où l'indemnité est au profit d'un copropriétaire, le montant total de l'indemnisation, franchise comprise, est porté dans la comptabilité dans un compte « pour tiers » adéquat et la franchise soit en charge commune soit en charge individualisée du ou d'un copropriétaire selon l'origine du sinistre.

Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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 cours⁴⁴ 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.

⁴⁴ AG 12/10/2023 pt.21 e)

Titre XI. Destruction et reconstruction - fin de l'indivision

art. 79. Destruction d'immeuble – définition

Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure d'un bloc ou de plusieurs blocs constituant la Résidence.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de cinquante pour cent au moins.

La destruction est partielle si elle affecte moins de cinquante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives,
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

art. 80. Autres causes de destruction (vétusté, sécurité, etc...) - Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où le groupe d'immeubles bâtis aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution l'Association et éventuellement de la vente pure et simple du groupe d'immeubles en bloc.

Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux

art. 81. Destruction – conséquence

La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de la cession du groupe d'immeubles et de la dissolution de l'Association.

La destruction même totale n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'Association.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par le Conseil de copropriété ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quote-parts de propriété.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'Association. Dans le cas de la dissolution, la décision doit être constatée par acte authentique. **Tous les copropriétaires participent au vote quelle que soit la partie concernée.**

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

Voir Règlement de copropriété : art.16

art. 82. *Non-reconstruction*

En cas de non-reconstruction, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur la manière de gérer cette situation à l'égard des copropriétaires de ou des blocs d'immeubles concernés non reconstruits ou sur le sort de l'Association.

art. 83. *Dissolution*

Sans préjudices des dispositions de l'art.3.97 du code civil, en cas de dissolution de l'Association, les choses communes seront alors partagées ou licitées.

Le montant inscrit au compte spécial (art.78) ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quoteparts dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Voir art.16 du règlement de copropriété.

art. 84. *Reconstruction*

La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quoteparts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande doit être formulée par lettre recommandée à adresser par le syndic aux copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires concernés ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de **trois** mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement judiciaire de Namur, division Namur, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Titre XII. Transmission d'un droit ou d'un lot

art. 85. Transmission d'un droit réel

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

art. 86. Cession d'un lot⁴⁵

1. Perspective de cession d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 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 ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'Association.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

2. Cession effective d'un lot

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au précédent paragraphe :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le cout des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'Association à la suite de litiges nés avant la date

⁴⁵ AG 6/10/2021 pt.15 s) et AG 12/10/2023 pt.21 f)

certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés dans le point 1 sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées aux points 1°, 2°, 3° et 4°.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant partir du jour où il peut jouir effectivement des parties communes.

3. Prise d'effet

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3-87, § 1er, alinéa 2 du code civil.

4. Frais administratifs de la cession

a) *Frais de transmission des informations*

Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes précédents sont à charge du copropriétaire sortant.

Ils sont facturés par le syndic à l'Association selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat repris à l'art.25.

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

La somme perçue par l'ACP revient au syndic en remboursement des charges qu'il a dû consentir lors des opérations de transfert.

b) *Frais liés à l'arrivée d'un nouveau propriétaire*⁴⁶

Les frais administratifs liés à l'arrivée d'un nouveau propriétaire sont à charge du copropriétaire entrant.

Dès l'obtention du document repris à l'3.94 § 3 du code civil, ils sont facturés par le syndic à l'Association selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat cité à l'art.25.

La somme perçue par l'Association revient au syndic en remboursement des charges qu'il a dû consentir pour la mise en ordre du dossier du nouveau propriétaire.

Outre ce montant couvrant les frais administratifs, le syndic réclame également concomitamment les autres montants au copropriétaire entrant à savoir l'intervention dans le fonds de roulement permanent (art.49g), une quote part dans l'acompte de fonds de roulement appelé pour assumer la fin du trimestre en cours (art.50c) et, le cas échéant, l'indemnité d'emménagement (art.113.4).

60 € par document 3.94 §1 et §2

5. Décompte entre sortant et entrant

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

⁴⁶ AG 8/10/2024 pt.17 g)

- 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.
- 4° Les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'Association. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.
- 5° Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

6. Arriérés en cas de transmission

a) *Rétention 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.

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.

c) *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.

d) *Contestation des arriérés*

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le

syndic par envoi recommandé envoyée 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 précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant sous réserve du point 2.

e) 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.34.2) 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 copropriété⁴⁷

Après le décompte définitif établi conformément à l'art. 57, le montant définitif dû par l'Association au copropriétaire sorti est liquidé à celui-ci

- dans le mois qui suit l'assemblée générale réglementaire, si celle-ci a accepté à l'unanimité l'inventaire de l'exercice pendant lequel la cession a eu lieu ;
- au plus tôt quatre mois après l'assemblée générale dans les autres cas. Dans ce cas le copropriétaire sorti est averti de la situation à l'issue de l'assemblée générale. Si aucun recours n'a été exercé dans le délai légal (art.23.1), le montant est versé, au plus tard, dans les quinze jours qui suivent l'expiration de ce délai. En cas de recours, le copropriétaire sorti est informé de la procédure.

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, à défaut d'un accord écrit de chacun des concernés, le syndic veillera à verser à chacun individuellement la quote-part qui lui revient.

⁴⁷ AG 11/10/2022 pt.21 b)

Titre XIII. Harmonie, aménagement et entretien

art. 87. Généralité

En tout temps, les dispositions de l'art.10 du règlement de copropriété sur les limites de la jouissance des parties privatives sont d'application.

art. 88. Parties intérieures privatives

1. Tentures ou persiennes

Les parties visibles de l'extérieur de tentures, persiennes intérieures seront obligatoirement de teinte « blanc cassé ».

2. Fenêtres et portes fenêtres

Sans préjudice des dispositions de l'art.111.2 du présent règlement, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et portes fenêtres, publicités ou réclames. De même, rien ne peut être mis à l'extérieur sur les appuis de celles-ci.

Tout élément décoratif qui serait placé de manière visible depuis l'extérieur par des copropriétaires devra faire l'objet d'une demande préalable au conseil de copropriété et au syndic.

3. Entretien de parties privatives

- a) Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie des deux groupes d'immeubles bâtis constituant le complexe immobilier, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver auxdits groupes sa tenue de bon soin et entretien.
- b) Chaque propriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité du bloc ou du groupe d'immeubles bâtis.
- c) Les copropriétaires et occupants sont tenus d'entretenir leurs parties privatives (place de parking, etc.) en personne prudente et raisonnable⁴⁸ (bon état de propreté et de conservation).
- d) Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

art. 89. Balcons et terrasses

1. Aménagement et entretien

Malgré qu'ils soient réputés communs (art.6.20 du règlement de copropriété), les balcons et terrasses doivent être aménagés et entretenus dans le respect de l'harmonie et de l'esthétique générale des bâtiments. Ils ne peuvent servir de lieu d'entrepôt.

Sur les terrasses et balcons, seuls un mobilier de jardin et des bacs à fleurs ou jardinières sont autorisés. Le placement d'autre élément décoratif devra obligatoirement faire l'objet d'une demande

⁴⁸ AG 6/10/2021 pt.15 (s)

au Conseil de copropriété via le syndic. Une armoire ou un coffre de rangement est toléré⁴⁹.

En tout état de cause, l'occupant est tenu au respect des dispositions de l'art.6.20 du règlement de copropriété en ce qui concerne l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Sans préjudice des dispositions de l'art.6.20 du règlement de copropriété, à défaut pour les occupants de respecter ce prescrit et d'entretenir correctement les balcons et terrasses à usage privatif, le syndic sur demande du Conseil de copropriété est chargé d'adresser un avertissement aux contrevenants, à leurs frais. Etant réputés communs, il pourra prendre toute mesure utile pour le respect de ce point.

Après mise en demeure, le syndic sera à même d'exiger le paiement d'une astreinte de 10 € par jour de carence au profit du fonds de réserve. Tous les frais encourus seront portés en charge privative.

2. Bacs à fleurs, ...

Les systèmes de suspension (comme les bacs à fleurs) doivent être placés vers l'intérieur des parties privatives pour une question de sécurité (côté intérieur des balcons et terrasses). Aucun objet ne peut être suspendu dans le vide, même au rez-de-chaussée.

3. Interdiction

Sans préjudice des dispositions de l'art.111.2 du présent règlement, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux balcons et terrasses, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, antenne radio-directionnelles, antenne parabolique, ni exposer ou laisser pendre linges et autres objets quelconques.

Ils s'interdiront la pose de tout objet qui peut être emporté par le vent.

Tout séchoir de quelle que nature que ce soit est interdit.

art. 90. Jardins et terrasses à jouissance privative exclusive du rez-de-chaussée⁵⁰

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 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.

⁴⁹ AG 5/10/2020 pt.22 e)

⁵⁰ AG 7/10/2025 pt.19.1

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.

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 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.

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

Cette jouissance 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.

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

b) Tontes

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

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'étêtage des arbres, arbustes et arbrisseaux doit être réalisé de telle manière qu'en aucun cas, leur cime n'atteigne pas les 2 m.

Les houpriers 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) 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

- o de mettre
 - tout objet qui peut être emporté par le vent ;
 - tout panneau publicitaire, réclame, antenne radio-directionnelles, antenne parabolique et autre objet quelconque ;
- o d'exposer des linges. Tout séchoir de quelle que nature que ce soit est interdit ;
- o 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 ;
- o De placer de niche pour animaux.
- o De voir les plantations endommager les installations techniques directement en contact avec le sol.

4. Sanctions

Eu égard aux dispositions de l'acte de base, à défaut pour les occupants de respecter les deux premiers points ci-dessus le syndic, d'initiative, sur demande du Conseil de copropriété, 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 **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.

Conseil de copropriété et par un professionnel agréé. La demande transite par le syndic.

art. 91. Penthouses

Par l'acte de base, les lots A303, A305, A401, A402, B303, B401, B402, C301, D301, E301, O205, O301 réputés penthouses peuvent aménager un espace vert sur leur terrasse respective.

Ces espaces installés sur leur terrasse font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier.

Les dispositions de l'art.90.4 sur les « Jardins privatifs du rez-de-chaussée » leur sont d'application mutatis mutandis. L'aménagement fera l'objet d'une information préalable au syndic.

En outre, une fois par an au minimum est réalisé un entretien pour retirer les adventices et vérifier l'état des corniches.

art. 92. Façades des bâtiments

1. Marquises et stores

Les façades étant communes, le placement de marquises et de stores solaires extérieurs peut être autorisé par le Conseil de copropriété⁵¹ après une demande préalable accompagnée d'un devis du professionnel chargé de les placer.

2. Sécurité

Aucun copropriétaire n'est autorisé à placer sur les façades des blocs, réputées communes, des boîtiers d'alerte d'intrusion.

3. Climatiseur mural ou tout aménagement équivalent (chauffage thermique, ...)⁵²

Les façades étant communes, le placement de climatiseurs muraux ou tout aménagement équivalent (chauffage thermique, ...) peut être autorisé par le Conseil de copropriété après une demande préalable adressée au syndic. Elle précisera son type et le lieu de sa pose.

La décision est laissée au discernement du Conseil de copropriété au cas par cas en tenant compte du lieu où pourrait être fixé le climatiseur mural du point de vue de l'harmonie du complexe.

Les autorisations suivantes pour le placement de climatiseurs ont été accordées aux lots

- E201 (CDC⁵³ 26/9/2024)
- O002 (AG 5/10/2020)
- O202 (AG 11/10/2018)
- O205 (AG 10/10/2019)

4. Interdiction

Sans préjudice des dispositions de l'art.98 et de l'art.111.2 du présent règlement, les

⁵¹ AG 6/10/2021 pt.15 f)

⁵² AG 5/10/2020 pt.12

⁵³ Modification de l'organe compétent

copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades ni enseignes, ni réclames, ni antenne radio-directionnelles, ni antenne parabolique.

Aux façades, il est interdit de faire grimper des plantes sur une structure métallique ou autre qui puisse altérer celles-ci.

5. Sanctions

Tout manquement peut être sanctionné conformément aux dispositions de l'art.134.

Outre une indemnité (voir art.134), le syndic, sans mise en demeure, fera démonter l'installation concernée aux frais du copropriétaire contrevenant.

6. Travaux de maintenance

Les travaux de peinture aux garde-corps sont des travaux de maintenance. Sur proposition du syndic, le conseil de copropriété peut décider du moment de réalisation desdits travaux. Le cout est à charge du bloc concerné.

art. 93. *Partie commune de chacun des blocs*

Toutes les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès aux sous-sols et bâtiment, les caves et pièces des compteurs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé ou placé quoi que ce soit.

Si les copropriétaires souhaitent décorer les halls des paliers ou les halls communs, ils devront en faire une demande d'occupation de ces espaces communs auprès du conseil de copropriété et du syndic.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif. Tout occupant est tenu de nettoyer toute salissure qu'il y aurait occasionnée. A défaut, et sans préjudice d'une indemnité, le cout du nettoyage lui sera facturé.

art. 94. *Nettoyage des blocs*

Le service de nettoyage des parties communes relatives à chaque bloc sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui seront dévolus dans le présent règlement.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes relatives à chaque bloc (hall d'entrée, couloirs et cætera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

art. 95. *Nettoyage des sous-sols*

Pour les sous-sols, les dispositions du précédent article s'appliquent.

Nonobstant le fait que chaque occupant soit tenu de nettoyer son emplacement de parking, il sera prévu régulièrement un nettoyage de tous les espaces (sol, mur et plafond) y compris les emplacements de parking. A cette occasion, chaque occupant devra laisser libre son emplacement. L'initiative de ce grand nettoyage revient au syndic qui le prévoira au budget. Ce nettoyage particulier sera annoncé à la porte sectionnelle et aux valves des blocs. Dans ce cadre, les garages ou box fermés ne sont pas concernés.

Tout occupant qui n'aura pas rendu son espace privatif libre de véhicules ou de biens quelconques pour l'heure fixée du jour du nettoyage ou, en tant qu'utilisateur, circulerait dans la

partie commune pendant les travaux⁵⁴ pourra être sanctionné conformément aux dispositions de l'art.134.⁵⁵

Par ailleurs, une synergie peut se faire avec la Phase II. Sans préjudice de dispositions prises avec cette dernière, le syndic devra veiller à réclamer à celle-ci une quotepart de charges pour le nettoyage des sous-sols situés en dessous des blocs B et E ainsi que pour la rampe d'accès.

art. 96. *Entretien des espaces extérieurs*

En concertation avec la Personne responsable, pour les espaces extérieurs (jardins, abords), le syndic prendra de commun accord toutes les dispositions utiles pour leur entretien.

La Convention 2018 ayant été dénoncée en novembre 2020 par la Phase II, aucune personne responsable n'est désignée.

⁵⁴ AG 6/10/2021 pt.15 h)

⁵⁵ AG 5/10/2020 pt.22d)

Titre XIV. Mode d'occupation

art. 97. Appartements⁵⁶

- 1 Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.⁵⁷
- 2 Les copropriétaires, locataires et autres occupants, devront toujours l'habiter et en jouir en personnes prudentes et raisonnables⁵⁸.
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.11.2 du règlement de copropriété, la location ne peut se faire que conformément aux dispositions de l'art.6 du décret du 15/8/2018 relatif au bail d'habitation.⁵⁹
- 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.⁶⁰
- 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.]
 - 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 1er et second degré détiennent un droit de propriété sur celui-ci.
- 6 Par application de l'art.10.7 du RCP, sont munis de la fibre optique placée par l'opérateur de télécommunication Proximus SA, le local technique sous bloc A et les appartements :
A102, A103, A104, A113, A201, A301, A303, A304, B001, B003, B005, B101, B102, B103, B104, B202, B203, B302, B402, C101, C102, C201, C202, C301, D002, D101, D102, D201, D202, D301, E202, E502, O004, O101, O105, O106, O205

(Liste sous toute réserve - A vérifier par les 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.

⁵⁶ AG 12/10/2023 pt.21g)

⁵⁷ AG 8/10/2024 pt.13a)

⁵⁸ AG 6/10/2021 pt.15 s)

⁵⁹ AG 5/10/2020 1c)

⁶⁰ AG 6/10/2021 pt.15 i)

art. 98. Profession libérale – Activité professionnelle

1. Autorisation et responsabilité

L'exercice d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle peut est autorisé dans les appartements⁶¹.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle non susceptible de causer un trouble de voisinage, doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes et être portée à la connaissance du syndic par lettre ou courriel, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle. La contravention à cette obligation d'avertissement entraîne le paiement d'une indemnité (voir art.134).

Sous peine de la pénalité prévue à l'art.134, toute société ou association au sens du code des sociétés et associations inscrite à la Banque carrefour des entreprises qui dispose d'un siège social ou d'une unité d'exploitation dans une des résidences doit en avvertir le syndic. Le Conseil de copropriété examine si, sur base de son objet social, les dispositions du point 3 ci-dessous lui sont applicables.⁶²

2. Publicité

a) Porte d'entrée de l'appartement concerné

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

b) Ascenseur

Il est également permis d'apposer aux endroits à désigner par le syndic dans l'ascenseur, une plaque d'un modèle à admettre par le Conseil de copropriété indiquant le nom de l'occupant, l'étage occupé et sa profession.

c) Hall d'entrée

Dans le hall d'entrée de l'immeuble concerné, une plaque en plexi pourra être apposée à la demande de celui qui exerce la profession.

Le modèle des plaques des professions libérales sera imposé. Chaque plaque sera réalisée par un infographiste requis par le syndic. Il s'occupera également de la fabrication et de l'apposition.

Tous les frais liés à la fabrication et à l'apposition d'une plaque seront à charge de celui qui la commande.

Hormis dans le bloc A où des plaques y sont déjà apposées et dans le bloc O déjà muni d'un espace mural pour les y apposer, dans les autres halls d'entrée, l'accord pour le mode de fixation et le design de la première plaque devra recevoir l'aval du Conseil de copropriété.

3. Redevance – surcout de consommation

L'exercice d'une profession libérale conduisant à un va-et-vient dans l'immeuble entraînera la perception d'une redevance mensuelle en compensation du surcout de consommation qui pourrait apparaître dans la charge normale commune.

Elle est fixée à 10 € par mois indexé au 1^{er} juillet de chaque année sur base de l'indice des prix à la consommation. L'indice de départ étant celui de juin 2018 (base 2013 = 107,02). Le montant dû pour l'exercice comptable est réclamé par le syndic dans le courant de son premier trimestre⁶³.

Pour les nouveaux occupants, le montant est régularisé respectivement le 1^{er} du mois de leur arrivée si celle-ci est postérieure au 1^{er} janvier et pour le nombre de mois jusqu'au 30 juin.

⁶¹ AG 6/10/2021 pt.15 j)

⁶² AG 6/10/2021 pt.15 j)

⁶³ AG 8/10/2024 pt.17 i)

Pour ceux qui quittent, le montant est régularisé au 30 juin en fonction du nombre de mois prestés (y compris en partie) pendant l'exercice écoulé.

Dans le cas où plusieurs personnes physiques ou morales exercent dans un même lot, une seule redevance sera réclamée au lot considéré.⁶⁴

Les montants recueillis sont au bénéfice du fonds de réserve du bloc concerné.

4. TVA

Dans le cas où la personne physique ou morale qui exerce la profession libérale est copropriétaire, elle précisera au syndic si elle est assujettie à la TVA.

art. 99. Déchets ménagers, pmc, verres et papiers cartons⁶⁵

1. Principe général des collectes de déchets

Chaque occupant devra se conformer aux directives du syndic, des autorités publiques (décret, arrêté communal, ...), le cas échéant, de l'intercommunale BEP-Environnement, et du collecteur⁶⁶ (Véolia Environmental Service Wallonie SA) en matière d'évacuation des ordures ménagères et autres déchets.

2. Accessibilité aux deux locaux à poubelles

Le local à poubelles situé sous le bloc B est accessible aux occupants d'au moins un lot situé soit dans le bloc B, soit dans le bloc E ou d'un emplacement de parking qui lui est lié ou répertorié E.H.5, 6 ou 7.

Le local à poubelles situé sous le bloc A est accessible aux occupants d'au moins un lot situé soit dans le bloc A, soit dans le bloc C, soit dans le bloc D, soit dans le bloc O ou d'un emplacement de parking qui lui est lié.

Cette accessibilité n'est autorisée que par la porte située à l'intérieur des zones d'emplacements de parking et est consacrée par le paramétrage de badges numérotés (art.103.2).

3. Conteneurs mis à disposition (dispositions valables jusqu'au 28/3/2029)

Le collecteur met à disposition des résidents contre une location mensuelle et selon les conditions reprises au contrat du 28/3/2024 (1711633356883-6 client 7001903382) des conteneurs à roulettes dans les deux points de collectes contractuels repris ci-dessus.

- Quatre conteneurs de 1100 l pour les emballages Plastiques, les emballages Métalliques et les Cartons à boissons (PMC) (contrat 554666361/500) relevés toutes les deux semaines ;
- Trois conteneurs de 1100 l « papier et carton » (PC) (contrat 55667982/500) relevés toutes les semaines ;
- Trois conteneurs de 1100 l pour déchet industriel banal (DIB/classe II = CLII) (déchets ménagers) (contrat 55668080/500). relevés toutes les semaines. Un quatrième est notre propriété ;
- Trois conteneurs de 120 l (Swill) pour les biodéchets relevés toutes les semaines.

Ils ne peuvent recevoir que les matières spécifiées et aucunement d'autres et dans les formes autorisées ou recommandées. Y sont totalement exclus des déchets massifs (pièces métalliques,

⁶⁴ AG 5/10/2020 pt.22 f)

⁶⁵ AG 8/10/2024 pt.17 k)

⁶⁶ Au sens de l'art.5 §1er 6° du Décret relatif aux déchets, à la circularité des matières et à la propreté publique du 9/3/2023.

poutres, bloc de béton, ...) qui pourraient endommager le système de compactage des véhicules de collecte. Rien ne peut être mis en dehors de ceux-ci dans les locaux à poubelles ou en tout autre lieu de la Résidence (art.107 & art.110.12).

La répartition des différents conteneurs entre les deux locaux relève du syndic.



4. Usage des conteneurs papier-carton (PC)

Sans préjudice du fait que chaque occupant peut déposer ce qui suit dans un récyparc du BEP-Environnement (point 8) dans les conteneurs papier-carton

SONT ACCEPTES	SONT INTERDITS
• Le papier à lettres, les papiers imprimés, les chemises en carton • Les magazines, imprimés ou journaux excédentaires • Le carton (tubes et boîtes) • Les emballages en carton ou les boîtes en carton. Il est souhaité de les mettre à plat dans le conteneur Veolia • Le carton ondulé	• le carton souillé [par exemple carton « pizza »] ou plastifié • les papier-peint • les radiographies • les photos • les fardes métalliques. Les films plastiques autour des publications seront retirés.

par le collecteur.

5. Usage des conteneurs PMC

Dans les conteneurs PMC,

SONT ACCEPTES soit en vrac soit dans des sacs bleus de Fost Plus	SONT INTERDITS
• Les cartons de boissons vides (par exemple carton de lait) • Les bouteilles en plastique vides (par exemple bouteille de boisson gazeuse, produits d'entretien, cosmétiques, produits alimentaires) • Les canettes de boisson vides (par exemple canette, plats, barquettes en aluminium) • Les boîtes de conserve vides • Les soucoupes en aluminium • Les aérosols d'aliments (crème fouettée) • Les pots et tubes (pots de yaourt, tubes à sauces)	• Les emballages contenant plusieurs matériaux qui ne peuvent être séparés • Les emballages d'une capacité de plus de 8 litres • Les frigolites, seringues, baxters et autres déchets de soin • Les déchets dangereux • Les emballages avec bouton de sécurité enfant, de pesticide ou similaire • Les emballages d'huile de moteur • Le verre, céramique, papier, carton

• Les films et sachets ménagers (chips, emballages pour six bouteilles) • Les capsules. Les emballages doivent être bien vidés, égouttés ou raclés. Les emballages avec bouchon doivent être de préférence aplatis.	• Déchets d'équipement électronique.
--	---

par le collecteur soit en vrac soit dans des sacs bleus de Fost Plus.

NB : Il y a des différences entre les directives du collecteur Véolia Environmental Service Wallonie SA et le BEP-Environnement.

6. Usage des conteneurs Biodéchets (Déchets de cuisine et déchets alimentaires)

Dans les conteneurs biodéchets,

SONT ACCEPTES soit en vrac soit dans emballages papiers biodégradables • Denrées alimentaires jetées • Résidus de légumes • Restes de fruits • Denrées alimentaires préparées • Déchets de cuisine • Restes de viande et de poisson • Restes de pain • Déchets laitiers • Soupe et sauces	SONT INTERDITS • Emballage en verre • Emballage en plastique • Emballage en étain • Couverts • Sacs en plastique • Serviettes de table • Crustacés et mollusques • Matériaux étrangers • ...
--	---

par le collecteur.



7. Usage des conteneurs de classe 2

Chaque occupant peut déposer soit en vrac tous les déchets ménagers dits « résiduels ». Ce sont ceux qu'il reste une fois qu'on a bien tout trié. Ce sont tous les déchets qui ne sont pas repris dans les collectes des papiers-cartons (PC), PMC, déchets organiques, dans les bulles à verre ou dans les recyparcs...

SONT ACCEPTES • Les déchets non dangereux non recyclables • Le papier sulfurisé	SONT INTERDITS • Les papiers ou cartons • Les PMC • Le verre
--	---

• Les cigarettes • Les mouchoirs en papier usagés • Les masques anti-poussières • Les langes • Les sacs d'aspirateur	• Les métaux • Les Déchets alimentaires (=biodéchets) • Les plastiques • Les déchets dangereux • Le bois • Les déchets verts • Les emballages vides avec des pictogrammes de danger • Les déchets électriques et électroniques ainsi que les piles • Les déchets non incinérables comme la laine de verre, la laine de roche, les fibres de verre, briquillons, gyprocs, béton cellulaire.
---	---

par le collecteur dans les conteneurs de classe 2.

8. Obligations

- 1) Les résidents doivent veiller à respecter scrupuleusement les directives (point 1), trier soigneusement leurs déchets et d'en réduire leur volume en les compactant si nécessaire.

Ils veilleront à ne pas dépasser les capacités des conteneurs afin d'éviter des surcouts importants de charges.

- 2) Tous les verres (bouteilles, récipients, ...) doivent être déposés dans les bulles à verre [près du hall de sports du Souvenir par exemple].

- 3) Les matières suivantes

- | | | |
|--|---|--|
| • Amiante-ciment | • incinérables | • Pneus |
| • Bois | • Films et sachets plastiques (propres) | • Polystyrène expansé (frigolite) |
| • Bouchons de liège | • Graisses de friture | • Pots de fleurs en plastique |
| • Déchets d'équipements électriques et électroniques (D.E.E.E) | • Huiles de friture | • Textiles (vêtements - chaussures) |
| • Déchets spéciaux des ménages (D.S.M.) | • Huiles moteur | • Verres |
| • Déchets verts | • Inertes | • Verres plats |
| • Encombrants non- | • Métaux | |
| | • Piles | |
| | • Plastiques durs | |

doivent obligatoirement être éliminés via les récyparcs du BEP-Environnement ou via les dispositifs mis en place par les Autorités (bulles à verre (voir 2), boîtes à vêtements) en différents endroits.

9. Autres dispositions

a) *Les déchets encombrants*

Par « déchets encombrants », on entend les déchets dont toutes les dimensions extérieures sont égales ou supérieures à quarante centimètres ou dont le volume est égal ou supérieur à soixante

décimètres cubes ainsi que tous les matelas usagés et tout le mobilier usagé indépendamment de la taille de leurs dimensions extérieures ou de leur volume (Ex : meubles-matelas, sommiers, tapis, moquette, plaque isolation (polyuréthane), frigolite ou polystyrène expansé, déchets métallique...qui ne peuvent entrer dans un sac poubelle classique ou conteneurs).

Ils doivent être déposés dans un recyparc.

NB : Pour divers encombrants, il peut être fait appel gratuitement à la Ressourcerie Namuroise (081- 260400 & www.laressourcerie.be/collecte/)

b) Collecte spéciale

Sapin de Noël (en janvier)

10. Frais de lecture des images

Voir art.129.5

11. Sanctions

Outre les frais administratifs repris à l'art.129.5, le Conseil de copropriété peut infliger, conformément aux dispositions de l'art.134, une pénalité pour toute violation des dispositions qui auraient été découvertes lors de la lecture des images.

Ces sanctions s'appliquent également de manière transactionnelle à l'auteur par le syndic lors de surcote réclamé à la suite d'une utilisation anormale des conteneurs ou à tout dépôt clandestin dans les locaux à poubelles. Par dépôt clandestin, on entend également tout dépôt autorisé à un tiers de la Résidence par un résident.

art. 100. Animaux

Les occupants sont autorisés à posséder des animaux domestiques (chiens, chats et oiseaux non divaguant). Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, il pourra être écarté par décision du syndic.

Dans les communs d'un bloc, dans l'espace extérieur et dans le sous-sol, tout animal doit être obligatoirement tenu en laisse et ne peut uriner ou déféquer. En cas de déjection, le propriétaire de l'animal doit ramasser celle-ci.

Il est interdit d'héberger des animaux dangereux, notamment des chiens réputés dangereux dont la liste est reprise à l'art.30 § 3 du règlement de Police de la Ville de Namur⁶⁷, ou exotiques, notamment des espèces protégées.

La présence d'un chien dangereux dans un logement ou dans les communs est punie d'office par le syndic de l'amende maximale prévue à l'art.134.

Nonobstant, si le départ du chien n'a pas lieu dans les 12h de sa découverte, le syndic pourra prendre toute disposition pour son évacuation au frais du détenteur.

L'indemnisation des dégâts que causerait un animal à un commun est à charge de son propriétaire et réclamés par le syndic au copropriétaire concerné (Nacs, etc.).

Sans préjudice des dispositions pour les chiens dangereux, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une indemnité de 5 €, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve général, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

art. 101. Ascenseurs

L'usage des ascenseurs est réservé exclusivement au transport de personnes ; tout usage qui occasionnerait des dégradations ou salissures pourra être porté en compte du propriétaire ou du

⁶⁷ AG 5/10/2020 pt.g)

locataire, notamment du fait de personnes dont ils emploient les services.

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

Il est interdit d'utiliser l'ascenseur du ou des blocs concernés en cas d'incendie.

art. 102. Accès aux immeubles

Les occupants doivent toujours veiller à ce que les portes d'entrées, les porte-fenêtres et celles des garages pouvant donner accès aux lieux de séjour d'un bloc restent fermées.

Il est cependant interdit de fermer à clé la porte d'accès à la rue.

Tout occupant veillera à interdire l'accès aux différents lieux de la résidence aux colporteurs et démarcheurs. Les portes d'entrée ne peuvent être ouvertes que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs.

Les occupants s'interdisent de stationner devant les accès des entrées de rue pour permettre aux services de secours l'accès aux lieux.

Ils s'interdisent d'obstruer d'une quelconque manière l'accès à la rampe menant aux sous-sols.

art. 103. Clés, cartes, badges et télécommandes d'accès⁶⁸

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 les copropriétaires des emplacements de parking référencés A.P., C.P., D.P., O.P. aux fins de leur donner accès qu'au sous-sol sous les blocs A, C, D et O.

Elle est paramétrée pour les copropriétaires des emplacements de parking ou de garages référencés B.P., E.P., H.P. aux fins de leur donner accès qu'au sous-sol sous les blocs B et E.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux copropriétaires des garages B.P.26, E.P.05, E.P.06 et E.P.07 situés au pied de la rampe. Pour ceux-ci et pour autant qu'ils disposent d'un titre de propriété sur un appartement, le paramétrage s'effectue sur la porte sectionnelle concernée par le bloc où est situé celui-ci. En l'absence de titre de propriété sur un appartement, le copropriétaire choisit librement le paramétrage en fonction de l'emplacement du local à poubelles auxquels il souhaite avoir accès.

Sur demande motivée du syndic de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II), la télécommande d'un copropriétaire qui dispose d'un titre de propriété sur un emplacement de parking situé sous les blocs A, C, D ou O peut être programmée pour lui donner accès de plain-pied à la Phase II

⁶⁸ Purement technique, le Conseil de copropriété du 4/4/2023 a demandé au syndic de l'introduire dans le ROI directement - ratification par l'AG 12/10/2023 pt.21 h)

par l'autre porte sectionnelle si celui-ci possède un titre identique au sein de cette copropriété. La programmation lui est facturée conformément au point 3. Il sera mis fin à cet avantage en cas de vente de l'emplacement de parking.⁶⁹

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. L'accès au parking aérien sis en Phase II est confirmé définitivement par le jugement du Tribunal de 1^{ère} instance de Namur du 9/9/2024.

d) *Aux blocs de la rue ou par le piétonnier intérieur et aux locaux à poubelles*

Chaque badge en plastique  ou métallique  permet d'accéder par les deux entrées du bloc (rue ou piétonnier et sous-sol) et au local à poubelles pour lesquels il est programmé.

Cette permission est étendue aux copropriétaires du bloc E au bloc B pour accéder en son sein aux locaux des compteurs.

Cette permission est étendue aux copropriétaires des blocs C et D au bloc A pour accéder en son sein aux locaux des compteurs.

Les badges plastiques et métalliques sont répertoriés chez le syndic aux noms des propriétaires concernés.

e) *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.

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.



f) *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

- a) 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 cout de reproduction est fixé sur proposition du syndic par le Conseil de copropriété.

- b) Il tient compte du prix d'achat du moyen réclamé, de la mise à disposition et de la

⁶⁹ AG 8/10/2024 pt.17 l)

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 par le Conseil de copropriété actuellement

- pour un badge en 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.

c) Le cout 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 à la suite d'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.

art. 104. Boîtes aux lettres et sonnettes

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés dispose d'une boîte aux lettres.

Seul le syndic ou son représentant possède l'autorité pour changer les identités aux boîtes aux lettres et sonnettes.

Seuls les noms des occupants connus du syndic seront repris aux boîtes aux lettres et sonnettes dans les formes demandées par le bailleur après concertation avec son occupant. Ils ne pourront être apposés qu'après paiement de l'indemnité d'emménagement ([art.112.4](#)). Pour les professions libérales, la profession et l'étage occupé pourront être ajoutés.

Toute infraction à cette disposition notamment par collage, superposition, intervention directe, etc, sera sanctionnée par le syndic d'une indemnité à charge du copropriétaire concerné au profit du fonds de réserve du bloc concerné de 15 € indexée annuellement le 1er juillet sur base de l'indice général des prix à la consommation du mois de juin. L'indice de départ étant celui de juin 2018 (base 2013 = 107,02). Le cas échéant, les frais de nettoyage seront en sus de l'indemnité réclamée.

NB : Clés des boîtes aux lettres (voir [art.103.1f](#))

art. 105. Sous-sols – emplacements de parking

1. Accès

L'accès aux sous-sols est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété. Ce droit d'accès est impérativement circonscrit aux limites des terrains sur lesquels ils ont un droit de jouissance ou est dû à la servitude de passage. Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

2. Emplacements de parking

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Toute utilisation occasionnelle ou habituelle (par un résident ou de visiteurs) d'une surface du sous-sol non délimitée comme emplacement de parking ou d'un emplacement dont il ne peut jouir pourra entraîner une immobilisation du véhicule, une indemnité et/ou une indemnité aux frais du contrevenant ([voir art.134](#)), après un avertissement effectué par courrier, courriel et/ou l'apposition d'un autocollant.

Tout propriétaire d'un emplacement de parking peut louer son emplacement conformément aux dispositions de [l'art.122](#) du présent règlement. (voir [art.122.3](#) pour sous-location)

A la fin de la mise à disposition d'un espace de parking privatif ou garage dans les sous-sols, le propriétaire a l'obligation de réclamer les badges et les commandes à distance en possession de l'occupant du lieu. Ce dernier sera tenu responsable pour toute utilisation frauduleuse de ceux-ci.

3. Stationnement

Hormis les corps de métier et intervenants occasionnels, selon les nécessités, il est interdit de stationner dans la rampe d'accès jusqu'aux deux portes sectionnelles sous peine d'une indemnité ([voir art.134](#)).

Pour des raisons de sécurité ou de manœuvres, il est également interdit de garer un véhicule en dehors des places spécifiquement prévues à cet effet.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le Syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les parkings.

Il est interdit de faire stationner des motos, vélos, etc. dans les sous-sols sauf aux endroits prévus où existent des râteliers.

4. Installation de dispositifs de blocage

L'installation d'un dispositif de blocage d'un emplacement de parking est autorisée à la condition que celui installé réponde au modèle qui aura été défini par le Conseil de copropriété à première demande.

Une demande préalable à l'installation devra toujours être faite par le propriétaire concerné auprès du syndic qui informera le demandeur du type retenu.

En cas d'inobservance de cette disposition, le syndic fera ôter le dispositif à charge du propriétaire défaillant.

5. Interdictions

Les véhicules LPG (gaz) sont strictement interdits dans les sous-sols.

Conformément à l'art.11.3d) du règlement de copropriété⁷⁰, y sont interdits :

- l'installation d'un atelier de réparation, d'un dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ;
- l'entreposage de quoi que ce soit, même temporairement ;
- y compris dans les voies d'accès, l'échappement libre, de laisser tourner le moteur à l'arrêt, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.
- Le lavage des voitures y compris dans la partie commune des sous-sols et de la rampe.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels.

Le sous-sol ne peut servir de zone tampon pour le stockage de matériel professionnel de tous types même fournis par des tiers. Le cas échéant, l'évacuation de leurs cartons d'emballage ne pourra se faire via les containers réservés aux cartons domestiques.

Seule la circulation en vélo ou moto dans le cadre normal d'un rangement ou départ est autorisée. Tout autre comportement est interdit.

Tout propriétaire exclusif d'un emplacement de parking ne peut se balader sans raison au sein des immeubles ou de la partie du sous-sol dans laquelle son emplacement ne se situe pas.

Tout contrevenant est passible des sanctions prévues à l'art.134.

6. Abandon de vélos, motos, etc⁷¹ ...

Lorsque le Conseil de copropriété constate l'abandon de vélos, motos, etc... en quelque lieu commun que ce soit de la Résidence, la procédure suivante sera appliquée :

La pose d'une étiquette sur le bien reprenant la date de la réunion actant la constatation faite par le Conseil de copropriété et celle à laquelle sera distrait le bien du domaine commun. Entre ces deux dates une période de deux mois sera requise.

Pendant deux mois, le bien sera entreposé dans un local commun. Une information sera donnée à la Police de Namur par le syndic.

A dater de la constatation par le Conseil de copropriété, un avis contenant la photo du bien à l'abandon sera affiché durant trois mois dans les valves de chacun des blocs.

La photo et la procédure seront communiquées au syndic de l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II).

A l'issue du quatrième mois, sans réponse du propriétaire et de la Police, le bien appartiendra à la copropriété. Le Conseil de copropriété prendra décision sur l'écartement du bien

⁷⁰ AG 6/10/2021 pt.14 d)

⁷¹ AG 5/10/2020 pt.22j)

(vente, don, ...). En cas de vente, le profit sera attribué au fonds de réserve général après déduction des frais que cet écartement aura occasionnés et réclamés à la copropriété par le syndic.

Au cas où le propriétaire se manifesterait après un mois d'affichage, une redevance pour les frais administratifs de 50 € lui sera réclamée.

7. Véhicules électriques ou hybrides⁷²

a) *Demande d'installation d'une borne de recharge par un copropriétaire*

a) Pour un emplacement de parking sans cave connexe

Le propriétaire qui souhaite installer une connexion électrique conformément à l'art.11.3e) du Règlement de copropriété se référera à l'art.12.2 et 3 du même règlement (art. 3.82 § 2 du Code civil).

Au nom de l'Association, le Conseil de copropriété et le syndic se prononcent sur un éventuel refus de la demande dans les deux mois de celle-ci.

La demande peut être introduite en même temps par divers copropriétaires.

b) Pour les garages et emplacements de parking avec cave connexe

Le propriétaire qui souhaite installer une borne électrique alimentée à partir de sa cave sur le mur privatif entre celle-ci et son emplacement de parking est tenu d'en demander l'autorisation au syndic deux mois avant l'installation.

Cette demande contiendra la description des travaux. Le syndic peut s'opposer à la demande si celle-ci n'est pas conforme aux principes de base.

- c) Toute conséquence néfaste pour l'Association par l'utilisation de la borne est à charge du copropriétaire.
- d) Toute prise électrique située sur l'emplacement de parking est considérée comme borne de rechargement.
- e) Le propriétaire de la prise est responsable de son utilisation. En aucun cas l'Association ne sera tenue responsable d'une utilisation frauduleuse de la borne ou de la prise par quiconque.

b) *Conformité de l'installation*

En tout état de cause, l'installation devra répondre au Règlement général sur les installations électriques (RGIE) valable au moment de la demande.

Emplacement E3 - conformité d'une extension électrique

L'installation réalisée le 19 décembre 2023 par ORES d'une borne électrique de recharge de véhicule ABB Terra AC 22-G5-R-C-0 de 2kW a été jugée conforme aux prescriptions de l'AR du 8/9/2019 le 11/1/2024. Ce rapport établi par l'organisme vérificateur le 11/1/2024 (GDP-BTD-11-01-2024-22710-CF) est valable jusqu'au 11/1/2049. Il est mis au dossier du lot 621.



c) *Consommation*

La consommation pour les garages et emplacements de parking sera prise sur le compteur individualisé du propriétaire et aux risques et périls de celui-ci.

d) *Admission des voitures hybrides et électrique 100%*

A la suite de l'absence actuelle de toute possibilité de raccordement haute puissance triphasé, sont admis dans les sous-sols les véhicules hybrides rechargeables sur un raccordement privatif installé conformément au point 1 ci-dessus.

Le stationnement des voitures 100 % électriques est autorisé mais leur recharge sur une borne électrique sans triphasé n'est pas conseillée car elles ne peuvent être alimentées correctement par le

⁷² AG 11/10/2022 pt.24 c)

circuit électrique privatif du lot considéré.

Sont également admises, les voitures 100% électriques qui sont autorisées par leur fabricant à recharger sur une prise d'électricité classique pour autant que l'installation mise par leurs propriétaires réponde au point 2 ci-dessus.

e) Communication obligatoire des occupants

- Tout occupant, détenteur d'un véhicule électrique qu'il soit hybride ou pas, doit en informer, dès la première occupation, le syndic en précisant le lot (emplacement de parking ou de garage, etc...) concerné et le numéro d'immatriculation de celui-ci.
- Une redevance de 20 € indexé (art.35 du RCP) est réclamée à l'occupant pour l'administration de la modification du plan général affiché à l'entrée et reprenant les emplacements de parking sur lesquels peuvent stationner des véhicules électriques ou hybrides.
- Toute violation de cette obligation sera sanctionnée d'une pénalité de 200 € indexés (art. 35 RCP) par le syndic. En cas de sinistre découlant du véhicule, non déclaré au syndic, la pénalité sera portée à 1.000 € indexés (art. 35 RCP)

f) Avertissement

A l'exception du point 5, les dispositions qui précèdent seront remplacées par des dispositions ad-hoc si une infrastructure commune est décidée.

Les copropriétaires qui auront placé une borne de recharge préalablement tant sur le commun que sur une partie privative devront se rallier à l'installation commune décidée.

art. 106. Plan d'eau

A l'exception de la personne mandatée, aucune personne ne peut donner à manger aux poissons.

Sous peine des sanctions prévues (voir art.134), il est interdit à quiconque d'y patauger ou de s'y baigner.

art. 107. Parties extérieures communes

Tout occupant respectera la finalité des lieux.

Lors de ses allées et venues, tout utilisateur de l'accès au chemin de halage fermera systématiquement à clé le portail d'accès.

Aucun dépôt d'immondices, de mitrilles, de gravats, de mégots de cigarette et cætera ne pourra être fait dans l'espace extérieur. A plus forte raison dans le plan d'eau.

art. 108. Tranquillité - Bruit

Sans préjudice des contraintes reprises à l'art.10 du règlement de copropriété, les occupants devront veiller à ce que la tranquillité dans l'ensemble du complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Dans le respect des autres copropriétaires, toute personne doit veiller à minimiser les nuisances de bruit dans les parties communes entre 22h et 6h notamment en s'interdisant l'usage d'électroménager et le déplacement avec des chaussures à talon.

Tout bruit anormal tel que le dérèglement d'un robinet ou d'une chasse d'eau doit être signalé

et réparé.

Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans les deux groupes d'immeubles bâtis.

Les travaux tels que forer, clouer, déménager ne sont pas autorisés :

- en semaine avant 07h30 h et après 20 h
- le samedi après 18h
- les dimanches et jours fériés.

Outre une information au syndic, en présence d'un tapage nocturne et d'un bruit du voisinage perçu à l'intérieur d'un immeuble occupé ainsi qu'à l'extérieur, et ce, tant sur le domaine public que dans le complexe immobilier, et qui est de nature à troubler la quiétude et le repos des occupants, il faut se référer au règlement de Police de la Ville de Namur.

art. 109. Jeux d'enfants

Tous jeux ou débats enfantins, sont interdits dans les immeubles (halls d'entrée, cages d'escaliers, caves, couloirs).

Pour une question de sécurité évidente, il est interdit aux enfants de jouer dans les sous-sols, garages et dans la rampe d'accès.

Hormis dans les bosquets et parc arboré, ils sont autorisés à jouer dans l'espace extérieur sous la responsabilité des parents et dans le respect de celui-ci.

L'interdiction prévue à l'art.110.8 du présent règlement ne s'applique pas aux enfants des résidents qui jouent à vélos ou trottinettes dans l'espace extérieur. Ils y jouent sous la responsabilité des parents.

art. 110. Interdictions

1. Barbecues - friteuses

Seuls les barbecues électriques sont autorisés ; l'utilisation de barbecues au charbon de bois et au gaz, ainsi que les friteuses qu'elles soient électriques ou pas, est strictement interdite sur les terrasses et balcons, les pelouses privatives et tout autre endroit de la Résidence.

2. Publicités toute boîte

Il est interdit d'abandonner les journaux publicitaires et les toutes boîtes dans la Résidence, notamment au-dessus des boîtes aux lettres ou dans le local d'entrée des bâtiments.

3. Compteurs intégrateur et répartiteurs d'eau chaude⁷³

Les occupants ne peuvent transférer, trafiquer ou démonter les compteurs de passage de type « intégrateur » et les compteurs répartiteurs d'eau chaude. Ils sont la propriété d'ISTA SA.

Tous les intégrateurs sont dans les gaines techniques palières (voir pt.14 ci-dessous).

Les occupants ne peuvent s'opposer au libre accès aux personnes mandatées par ladite société tant sur le commun que sur les installations y relatives qui se situent dans leur partie privative.



⁷³ AG 6/610/2021 pt 15 m)

Les lots concernés par les parties privatives sont :

- Bloc A : les 003, 004, 006, 007 (débaras), 103, 104, 107, 206 (buanderie), 207, 303 et 305 (cuisine), 306 (débaras)
- Bloc B : tous
- Bloc O : 001, 002, 004 (buanderie), 005 (buanderie), 102 (buanderie), 103 (buanderie), 105 (buanderie), 106, 203, 205 (cuisine), 301 (cuisine)

(sauf erreurs ou omissions - infos parcellaires d'ISTA)

Les blocs C, D et E ne sont pas concernés.

Pour les accès aux parties privatives, le syndic informera les propriétaires et, si possible, les occupants concernés. Sous peine de se voir infliger les indemnités contractuelles, ils ont le devoir d'être présents et de mettre tout en œuvre pour que la société ait accès aux installations le jour dit.

Toute tentative de fraude ou d'obstruction à la visite, outre les conséquences prévues au contrat conclu avec la société ISTA SA pourra faire l'objet de poursuite et de sanctions suivant les dispositions de l'art.134.

NB : Ces dispositions sont valables jusqu'à la fin du contrat ISTA SA conclu actuellement jusqu'au 31/3/2030.

4. Tapis, carpettes, literie

Les tapis, carpettes et literie ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie d'un immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

5. Fumer – dépôt de mégots

Il est interdit de fumer dans les halls, ascenseurs, caves, garages et couloirs de chacun des blocs de la Résidence. Tout comme, il est interdit de jeter son ou ses mégots dans l'espace extérieur.

6. Nettoyage – haute pression

Il est interdit à tout propriétaires ou occupants d'utiliser des nettoyeurs à haute pression pour les sols, les façades et les balcons sans mandat spécial du syndic.

7. Egouttage

Il est interdit de jeter des objets ou produits inadéquats (langes, lingette, tampons, huile de friture, etc.) dans les sanitaires. L'utilisation de désodorisants placés dans les water-closets ou de produits corrosifs doit se faire avec précaution. Le débouchage éventuel des canalisations obstruées sera à charge de l'occupant.

8. Stationnement - circulation

Il est interdit de circuler en motos, vélos, etc. dans l'espace extérieur.

Il est interdit de faire stationner des motos, vélos, etc. dans l'espace extérieur ou dans les communs des blocs sauf en sous-sols aux endroits prévus.

Sauf autorisation expresse du syndic, il est strictement interdit d'utiliser les espaces extérieurs, notamment le piétonnier, pour toute activité d'ordre privée.⁷⁴

9. Nettoyage des véhicules (auto-moto-vélo)

Le nettoyage extérieur des véhicules est interdit dans toutes les parties communes ou privatives, y compris, dans les sous-sols et garages.

⁷⁴ AG 6/10/2021 pt.15 l

10. Portes de cave

Il est interdit de peindre sa porte de cave extérieure (qui appartient au commun) d'une autre couleur que celle d'origine.

11. Voies d'aération

Il est interdit de boucher les systèmes d'aération installés dans les lots privatifs et communs. Ceux-ci font partie des parties communes et relèvent d'une réglementation contrôlée par la Région wallonne. Toute modification ou obstruction des voies d'aération est strictement interdite.

12. Dépôt matières dangereuses

Il ne pourra être établi dans les parties communes du complexe immobilier et dans chacun des immeubles, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale. Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Dans ce contexte, il est interdit dans le complexe immobilier et ses immeubles

- d'entreposer des bonbonnes de gaz y compris sur balcons et terrasses, sous-sols et garages ;
- d'utiliser, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques ;
- De déposer du carburant ou de tout autre produit inflammable.

13. Intervention sur équipements communs

Aucune personne non mandatée par le syndic en accord avec le Conseil de copropriété, ne peut intervenir de son propre chef sur les différents équipements de la copropriété (installations électriques, portes de garage, ...). Toute personne dérogeant à cette règle assumera tous les frais si une intervention d'un spécialiste s'avère nécessaire pour remettre en ordre le système.

Aucune modification ne sera apportée à l'installation électrique. Il est interdit d'obstruer les sources de ventilation placées sur les parois intérieures. Il est également interdit d'utiliser les robinets à eau et les prises de courant communs à des fins personnelles.

14. Réduits des compteurs d'eau chaude et d'intégrateurs de chauffage⁷⁵

Il est interdit de déposer quoi que ce soit dans les réduits des compteurs d'eau chaude et des intégrateurs de chauffage. Tout élément y trouvé sera propriété de l'Association et retiré par le syndic ou son mandataire.

15. Sèche-linge⁷⁶

L'utilisation de séchoir à évacuation est interdite.

Sont recommandés les sèche-linges à condensation ou pompe à chaleur.

art. 111. Publicité

1. Interdictions d'ordre général

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ou banderole ne pourra être placée aux fenêtres des

⁷⁵ AG 5/10/2020 pt 22k)

⁷⁶ AG 6/10/2021 pt.15 n)

étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

2. Vente et location

En cas de vente ou de location, la mise en place d'une seule plaque ou affiche par façade est autorisée sur une seule fenêtre ou balcon faisant apparaître la mise en location ou en vente de l'appartement considéré. Aucune autre inscription n'est tolérée sur l'affiche. Aucun calicot ou banderole ne peut être mis au balcon, mur extérieur ou aux fenêtres.

Le descriptif de l'appartement, du garage ou de l'emplacement concerné et autres obligations légales en la matière pourront être affichés dans un format A4 et de manière sobre à une fenêtre de la porte d'entrée du bloc concerné.

En cas de violation, l'art.134 est d'application.

3. Professions libérales

Voir art.98.2

art. 112. Emménagement/déménagement - Transport d'objets mobiliers -

1. Obligations⁷⁷

- 1) Sans préjudice des dispositions de l'art. 117, le syndic doit être prévenu cinq jours ouvrables à l'avance des emménagements et déménagements.
- 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 lift⁷⁸.

- 3) A l'exception du rez-de-chaussée, les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire obligatoirement par un lift.

Il est interdit, même avec l'autorisation expresse du propriétaire, d'emménager ou de déménager par les ascenseurs ou par les cages d'escaliers.

Pour les blocs A, B et O, le syndic libérera le jour convenu l'accès prévu en façade pour l'étage concerné.

Prendre contact avec Madame Stage-Goossens (Bloc B) pour la clé et pour information sur emménagement et déménagement. Au préalable, la redevance doit avoir été versée.

Pour les blocs C, D et E, l'accès aux appartements ne nécessite aucune intervention du syndic.

Les lots du rez-de-chaussée ne sont, en aucun cas, exonérés de la redevance prévue au point 4.

- 4) En cas d'infraction, l'art.134 trouve à s'appliquer. Les dégâts occasionnés aux parties communes peuvent être réclamées. En cas d'application, le propriétaire pourra se retourner contre son occupant.

2. Dégradation

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera

⁷⁷ AG 6/10/2021 pt.15 o)

⁷⁸ AG 12/10/2023 pt.21 i)

portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou sera responsable des faits de son locataire, de l'occupant ou de tiers mandatés.

Devant la constatation de dégâts aux parties communes et aux fins de l'exonérer de réparations, le propriétaire doit être capable de prouver par facture que la manutention, le déménagement ou l'emménagement a eu lieu par un lift.

3. Abandon d'objets

Pénalité et remboursement des frais occasionnés peuvent être réclamés lorsque le syndic est amené à évacuer tout objet, caisse, et cætera laissé à l'abandon dans les communs.

Lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie, le propriétaire fera le tour des communs, notamment dans les sous-sols afin de se garantir de l'absence de dépôt laissé à l'abandon par l'occupant sortant.

4. Redevance

Tout emménagement et déménagement sont soumis chacun à une redevance de 50 €, indexée annuellement le 1er juillet sur base de l'indice général des prix à la consommation du mois de juin (L'indice de départ étant celui de juin 2018 (base 2013 = 107,02)) au profit du fonds de réserve du bloc concernée. Elle est perçue de la manière suivante :

- Pour un occupant non-propriétaire, l'emménagement et le déménagement futur sont réclamés en une fois à l'occupant lors de l'entrée par l'intermédiaire du propriétaire/bailleur⁷⁹ ;
- Pour un propriétaire, l'emménagement est réclamé lors de son l'entrée ; le déménagement lors de sa sortie.

Un aménagement par prise de possession d'un appartement pour location ultérieure est soumis à la redevance d'emménagement de 50 € (AG 28/5/2009 pt.10 - confirmé par décision du Conseil de copropriété le 20/10/2021 pt.15.2).

NB : Redevance actuelle : 60 €

5. Moyen d'accès

A la fin de la mise à disposition d'un lot privatif, le propriétaire a l'obligation de réclamer les badges, les commandes à distance et clés d'accès en possession de l'occupant sortant. Le propriétaire sera tenu responsable pour toute utilisation frauduleuse de ceux-ci.

⁷⁹ AG 5/10/2020 pt.22 i)

Titre XV. Gestion au quotidien

art. 113. Contacts avec le syndic

Dans chaque bloc, une boîte aux lettres est réservée au syndic. Chaque occupant ou propriétaire doit être conscient qu'elle n'est pas relevée chaque jour.

Toute urgence doit être signalée par courriel au syndic.

art. 114. Gestion intramuros

Pour des problèmes urgents relatifs au fonctionnement du matériel commun ou pour la communication d'informations, un bénévole-responsable par bloc est à la disposition des occupants. Ses coordonnées sont affichées dans les valves situées à l'entrée de chaque bloc.

Tout abus dans les demandes d'intervention du bénévole pourra entraîner la réclamation d'un dédommagement à son profit. Il effectue la demande auprès du Conseil de copropriété. Au cas où la réclamation est retenue, il sera mis à charge soit de l'occupant soit des copropriétaires du bloc concerné et attribué au responsable. Le montant du dédommagement ne peut dépasser l'indemnité journalière attribuée dans le cadre du volontariat visé par la loi du 3 juillet 2005.

La gestion intramuros pour tout problème « important » :

Moreau Pierre Moreau
082-711975 & 0485-511770

La gestion intramuros sera assumée comme suit :

- Les barrières pour les déménagements des blocs A,B et O par Mesdames Yernaux et Goossens ;
- La gestion des clés - badges (y compris technique) par Madame Goossens et, le cas échéant, avec M. Moureau ;
- La gestion des alarmes intempestives par madame Goossens et Yernaux ;
- Le contrôle et les directives pour l'entretien et travaux dans les espaces extérieurs assurés par M. Albassier : Mesdames Yernaux et Goossens ;
- Les dépannages de chauffage ne nécessitant pas d'intervention de la société par mesdames Goossens et Yernaux ;
- Le relevé des courriers des six boîtes syndic + la réception des recommandés pour l'ACP par Madame Goossens qui dispose des six clés ;
- Les relevés mensuels contradictoires des conteneurs PMC, P&C et Cl II par Madame Yernaux ;
- La prise en charge pour ouvrir ou guider les prestataires de services (Ansul, Ista, Alarme Declerk, Max Demazy, H.F Group, Vinçotte, Kone.....), mesdames Goossens et Yernaux ;
- La réalisation et le placement des étiquettes aux sonnettes et boîtes aux lettres lors d'un aménagement d'occupant mesdames Goossens et Yernaux (application de l'art.115.2 du ROI) ;
- Les relevés des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité par le syndic ;
- Les relevés des décompteurs d'eau fournie à l'étang et d'électricité fournie à Proximus SA par le syndic ;
- La lecture des « caméras » est réglée par l'art.129.1 du ROI : M. Moureau et en suppléant ? ;
- Le contrôle des prestataires pour l'étang : M. Peccorella.
- Les communications à l'ACP Résidence Au Fil de l'eau (Phase II) s'effectuent via le syndic.

Titre XVI. Location de biens privés

art. 115. Principe⁸⁰⁸¹

1. Choix du locataire ou sous-locataire

Dans le strict respect de l'art.11 du règlement de copropriété, tout lot (appartement, emplacement de parking ou garage) peut être donné en location.

Dans le cadre d'une location d'un appartement et, le cas échéant, un emplacement de parking, le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination. Pour procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail et veiller ainsi à se garantir du respect de la contrainte statutaire, le bailleur se tiendra aux dispositions de l'art.6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le copropriétaire est seul responsable de celui-ci.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location d'un appartement ou de cession de bail.

Les conditions de sous-location d'un emplacement de parking ou de garage sont reprises à l'art.122.

2. Frais administratifs en cas de location ou d'une nouvelle occupation

Le syndic peut demander au propriétaire concerné par un changement d'occupants des frais administratifs selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat cité à l'art.25. Ils couvrent la modification du fichier des occupants, les modifications des étiquettes aux sonnettes et boîtes aux lettres (art.104) et les charges de communication à ISTA (art.117) ainsi que, le cas échéant, la communication des règlements de copropriété ou d'ordre intérieur en lieu et place du propriétaire (art.5).

3. Agence immobilière – gestion locative

a) Demande d'informations

Les frais de transmission des informations demandées par une agence immobilière en cas de projet de location d'un lot ou dans le cadre d'une gestion locative sont à charge du copropriétaire et réclamés préalablement à l'agence concernée.

Ils sont facturés par le syndic à l'Association selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat cité à l'art.25.

La somme perçue par l'Association revient au syndic en remboursement des charges qu'il a dû consentir lors de la demande de renseignements.

b) Rapport avec une agence immobilière

Les contrats entre un copropriétaire et une agence immobilière chargée de la gestion locative ne sont pas opposables à l'ACP. En d'autres termes, le syndic ne connaît que le copropriétaire concerné par la location.

Toutefois et sous sa seule responsabilité, le propriétaire peut donner autorisation au syndic d'être en communication avec l'agence. Pour ce faire l'autorisation est donnée en communiquant le contrat de gestion locative. Seules les informations nécessaires à la gestion locative seront communiquées par le syndic à la seule agence immobilière reprise au contrat sur base de son numéro d'identification à la Banque carrefour des entreprises.

Seront considérées comme nulles toutes dispositions reprises au contrat qui contreviendraient aux dispositions du code civil comme de choisir le mandataire représentant le copropriétaire en

⁸⁰ AG 11/10/2022 pt.21 d)

⁸¹ AG 8/10/2024 pt.17 j)

assemblée générale (voir [art.18a](#)) ou de dispositions contraires au présent règlement en matière de gestion de sinistres ([art.73](#)).

art. 116. Publicité

Le propriétaire se conformera tant aux dispositions de l'art.5 du Décret relatif au bail d'habitation que de celles prévues à l'[art.111.2](#) du présent règlement pour annoncer la mise en location de son lot.

Tout affichage contraire au Décret ou au présent règlement sera retiré par le syndic.

Dans le cas où la Ville de Namur, en tant qu'autorité décentralisée, sanctionnerait les manquements aux obligations d'un affichage conforme d'une amende administrative à charge de l'Association, celle-ci sera reportée sur le copropriétaire fautif.

art. 117. Communication au syndic des départs et arrivées⁸²

1. Obligation du bailleur en cas de location

Lors de chaque nouvelle occupation ou location, selon le cas, le propriétaire ou le bailleur communique dans les huit jours au syndic

- les noms, prénoms, numéros de téléphone et adresses courrielles des nouveaux locataires ou occupants. Dans le cadre d'un bail d'habitation, la manière de contacter l'occupant par le syndic sera identique à celle communiquée par le preneur au bailleur conformément à l'art.6 2° du Décret précité ;
- dans le cadre d'un bail d'habitation (principale), la date d'entrée dans les lieux. Le bail sera obligatoirement enregistré. Il en va de même pour une occupation d'un emplacement de parking ou de garage ;
- les mentions identitaires qui doivent apparaître sur les boîtes aux lettres et sonnettes ([art.104](#)) ;
- le mode choisi pour la récupération des charges locatives à savoir les charges réelles, éventuellement par provisions, ou forfaitaires (voir les effets à l'[art.140.5](#)) ;
- le numéro de la plaque d'immatriculation des véhicules du locataire ou occupant. Le caractère hybride ou électrique devra être précisé **obligatoirement**.

2. Obligation en cas de départ de l'occupant

Le bailleur ou le propriétaire est tenu de prévenir le syndic du départ d'un occupant. Cela peut se faire concomitamment avec une arrivée.

Dans ce cadre, il informe le syndic des numéros des badges d'accès qu'il n'aurait pas récupérés auprès de l'occupant sortant ([art.103](#)).

3. Conséquences

Dès la réception d'une modification d'occupation d'un appartement, le syndic en informe ISTA SA pour les relevés par radiofréquence de l'intégrateur de chauffage et du compteur d'eau chaude. Si la communication nécessite un relevé intermédiaire, les frais « move in/out » seront inclus dans le décompte individuel de l'occupant sortant, voire du propriétaire si l'appartement est devenu vide pendant une période de non-occupation. ISTA SA établit un décompte annuel le 30 juin pour les différents occupants qui se sont succédés durant l'exercice.

art. 118. Statuts et règlement d'ordre

⁸² AG 8/10/2024 pt.17 m)

intérieur

Pour le respect des dispositions de l'art.3.93, § 5 du code civil, lors de la conclusion du bail, le propriétaire portera à la connaissance des occupants le règlement d'ordre intérieur et le règlement de copropriété en vigueur. Il précisera dans le bail leur parfaite connaissance de ceux-ci et précisera que le règlement d'ordre intérieur peut être consulté chez le syndic sans frais.

Par dérogation, le syndic envoie ceux-ci aux occupants qui disposent d'une adresse courrielle.

art. 119. Assurance incendie

Dans la rédaction du bail, le propriétaire signalera que, conformément à l'art.67 du présent règlement, le risque d'incendie est couvert par la clause d'abandon de recours contenue dans la police d'assurance incendie (voir art.68). Le cout de la prime est répercuté aux occupants conformément à l'art.68.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins. Sans préjudice des dispositions de l'art.17 du Décret relatif au bail d'habitation, ils apporteront la preuve de la signature de celui-ci.

art. 120. Sinistre

Conformément aux art.17 et 18 du Décret relatif au bail d'habitation, en présence d'un sinistre dont l'origine provient du lot du preneur, il devra répondre de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci se soit déclaré sans sa faute. Il en va de même pour un même incident lors de la location d'un emplacement de parking ou de garage.

Si une indemnité est versée par l'assurance de l'ACP au préjudicié, la franchise est toujours laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée (voir art.76).

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de son habitation ou de ses sous-locataires.

art. 121. Contenu du bail d'habitation⁸³

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 privés ne nécessite un permis de location au sens du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Tout bail devra 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) ;

⁸³ AG 7/10/2025 pt.19.3

- 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 décompteur 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 Énergétique (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 ;

- **reprenre** la clause suivante

« 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)

art. 122. Garage ou emplacement de parking exclusivement⁸⁴

1. Principe général

Nonobstant l'obligation d'être connu du syndic, en l'absence de bail, l'occupant n'est nullement exonéré d'occuper le garage ou l'emplacement conformément aux règlements de

⁸⁴ AG 11/10/2022 pt.22 b)

copropriété et d'ordre intérieur, dont il reconnaîtra en avoir reçu un exemplaire.

2. Location ou mise à disposition d'un emplacement de parking ou de garage indépendamment d'un appartement

Conformément à l'art.11.3 du règlement de copropriété, la location ou mise à disposition d'un emplacement de parking ou de garage au profit d'un propriétaire ou d'un occupant est toujours autorisée.

La location ou mise à disposition d'un emplacement de parking ou de garage au profit d'un tiers n'est en aucun cas autorisée. Par tiers, on entend toute personne physique ou morale qui n'est pas propriétaire ou occupant d'un lot au sein de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase I) [ou de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)].

La disposition entre crochet dépend de l'évolution du dossier « Convention ».

3. Sous location

Il est interdit de mettre en sous location ou mise à disposition d'un emplacement de parking à un tiers au sens repris sous b).

4. Sanction

La découverte de l'occupation d'un emplacement par un tiers à l'Association sans avertissement du propriétaire sera communiquée à celui-ci par le syndic et sanctionnée par lui d'une indemnité de 25 € indexée (voir art.35 RCP). Cette indemnité est ajoutée à la redevance.

5. Exclusion d'un emplacement de parking ou de garage d'un bail d'habitation

Le propriétaire avertira le syndic si celui-ci exclut l'emplacement de parking ou de garage du bail d'habitation aux fins, pour le syndic, d'en tenir compte lorsqu'il ventilerait les charges entre le propriétaire et l'occupant.

art. 123. Résiliation du bail pour désordre

En cas d'inobservation du présent règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, sera dûment convoqué devant le Conseil de copropriété conformément à l'art.134.

Si ce dernier estime qu'infliger à l'occupant une indemnité n'est pas suffisante mais nécessite son départ, il portera le point à l'ordre du jour de l'assemblée générale accompagné d'un projet de délibération reprenant les griefs, la procédure employée, les sanctions déjà infligées et au dispositif la proposition adéquate de résiliation du bail. Pour ce faire, le copropriétaire concerné transmettra une copie du bail au syndic. S'il est oral, il en fera part.

En ce qui concerne l'occupation

- d'un emplacement de parking ou de garage, le dispositif peut contraindre le bailleur à mettre fin sur le champ et au plus tard le 1er du mois qui suit l'Assemblée générale à l'occupation dudit emplacement et d'en interdire l'accès.
- d'un lot d'habitation dans le cadre d'un bail de droit commun (oral par exemple), le dispositif obligera le copropriétaire à l'application stricte et sur le champ des dispositions l'art.29 du Décret relatif au bail d'habitation.
- d'un lot d'habitation dans le cadre d'un logement principal dont la durée est inférieure ou égale à trois ans, le dispositif obligera le copropriétaire à demander la résolution du bail en justice ou à l'application stricte et sur le champ des dispositions l'art.85§6 du Décret relatif au bail d'habitation si le copropriétaire est en mesure de l'appliquer dans l'immédiat.
- d'un lot d'habitation dans le cadre d'un logement principal réputé conclu pour une durée de neuf années, le dispositif obligera le copropriétaire à demander la résolution du bail en justice ou, le cas échéant, à l'application stricte et sur le champ des dispositions de l'art.85 § 1 ou 4 du Décret relatif au bail d'habitation si le copropriétaire est en mesure de

l'appliquer dans l'immédiat.

Au cas où le copropriétaire n'obtempère pas à l'injonction de l'assemblée générale, celui-ci devra en répondre devant le Conseil de copropriété conformément aux dispositions de l'art.134, et, outre l'indemnité qui pourrait lui être infligée, il pourra lui fixer librement une astreinte.

art. 124. Observations pour une assemblée générale

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

Pour être prise en considération, le dépôt des demandes ou observations devra être fait au syndic par lettre ou courriel au moins trois semaines avant le premier jour de la période de l'assemblée générale reprise à l'art.8.

En cas de convocation d'une deuxième assemblée ou d'une extraordinaire et devant l'introduction de demandes ou observations préalables, elle en est avertie par affichage aux valves.

Titre XVII. Données à caractère personnel - caméras

art. 125. Syndic

Le syndic s'engage à traiter les données à caractère personnel avec lesquelles il entre en contact dans le cadre du contrat écrit en conformité avec les dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et avec les dispositions de la réglementation fédérale sur la protection des personnes physiques lors du traitement de données à caractère personnel.

Sans préjudice de la disposition concernant le Conseil de copropriété, il est le seul dépositaire des données à caractère personnel qu'il doit mettre à jour conformément à l'art.3.89, § 5 14° du code civil.

Cela implique notamment que les données peuvent uniquement être traitées si cela est nécessaire pour l'exécution dudit contrat et que leur usage est également limité à cet effet, et ce tant au niveau du contenu que des objectifs et du délai de conservation.

Dans le cadre d'une demande relative à l'application de l'art.3.89 § 5 14° du code civil, le syndic ne communiquera que les noms et adresses des copropriétaires. Il pourra communiquer le numéro de téléphone ou l'adresse courriel de ceux qui auront, individuellement, marqué leur accord exprès sur leurs communications.⁸⁵

Les personnes concernées peuvent consulter leurs données et sont informées de leur droit de les faire corriger ou effacer (si cela n'est pas indispensable à l'exécution de ce contrat) par simple demande à adresser au syndic.

Ces personnes ont toujours la possibilité d'introduire une plainte auprès de l'autorité de contrôle.

En cas de recours à des sous-traitants externes ou si des données sont transmises à d'autres destinataires, cela doit également être communiqué de façon explicite aux personnes concernées, y compris leurs droits et la manière de les exercer.

art. 126. Conseil de copropriété

Par ses missions légales, le Conseil de copropriété peut sur simple demande au syndic disposer de la liste complète des copropriétaires et de leurs adresses officielles et électroniques.

Les données peuvent uniquement être traitées si cela est nécessaire pour l'exécution des missions légales du Conseil de copropriété reprises aux art.3.90, § 4 et l'art.3.87, § 2 alinéa 3 du code civil et leur usage est limité à cet effet, et ce tant au niveau du contenu que des objectifs et du délai de conservation.

art. 127. Délégué à la Protection des Données (DPD)

Cette disposition ne s'applique pas à notre Association.

art. 128. Registre de traitement des données

Etant donné qu'un risque pour les droits et libertés des personnes existe, le registre légal de traitement sera tenu par le syndic.

Il comprendra

1. le nom et les coordonnées du responsable du traitement
2. les catégories de données traitées ainsi que les catégories des personnes concernées.
3. les finalités pour lesquelles les données sont traitées. La description de la finalité doit être la plus précise possible.

⁸⁵ AG 8/10/2024 pt.17 o)

art. 129. Caméras de surveillance

1. Responsable interne

A la suite de la mise en œuvre du Règlement général sur la protection des données (UE) 2016/679 du Parlement européen relative au traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, l'assemblée générale désigne la personne physique, ci-après appelée responsable, ainsi qu'une personne suppléante qui seront chargées de l'utilisation des caméras de surveillance et du traitement de leurs images et ce, conformément à la mission définie au paragraphe 3 et aux obligations prévues au paragraphe 4.^{86 87}

Personnes responsables :

Monsieur Michel Moureau

Monsieur Pierre Moreau, suppléant

depuis l'AG 7/10/2025.

2. Autorisation

Par son occupation du complexe immobilier, l'adoption librement consentie du présent règlement par les copropriétaires et pour les occupants par le bail à loyer enregistré, toute personne concernée consent au traitement de ses données à caractère personnel par le responsable du traitement pour une ou plusieurs finalités spécifiques qu'est ici d'apporter des preuves à un manque de respect de dispositions reprises au présent règlement d'ordre intérieur. Par ces mêmes voies, ce consentement est également donné ou autorisé par le titulaire de la responsabilité parentale à l'égard de l'enfant concerné. On se réfère aux autres alinéas pour le surplus.

3. Mission

Sa mission consiste à conserver les données enregistrées et de les rendre inaccessibles aux tiers en dehors des possibilités prévues par la loi en matière de droit d'accès de toute personne à ses propres données.

Il refusera toute demande pour des images enregistrées plus de 48h auparavant.

4. Obligations du responsable

Les personnes, sous la responsabilité du responsable, qui ont accès aux images sont soumises au devoir de discrétion en ce qui concerne les données personnelles fournies par les images.

Le responsable

1. peut transmettre les images aux services de police ou aux autorités judiciaires s'il constate des faits pouvant être constitutifs d'infraction ou de nuisances et que les images peuvent contribuer à faire la preuve de ces faits ou à en identifier les auteurs ;
2. doit transmettre les images aux services de police si ceux-ci les réclament dans le cadre de leurs missions de police administrative ou judiciaire et si les images concernent l'infraction ou les nuisances constatées. Ils exigeront la production d'un mandat judiciaire dans le cadre d'une information ou d'une instruction.

A la demande du Conseil de copropriété, la vidéosurveillance pourra être employée qu'en dernier recours en cas de réelle nécessité d'une manière compatible avec le but poursuivi à savoir poursuivre devant celui-ci un contrevenant au règlement. Le principe de proportionnalité doit être respecté. Il refusera toute demande de consultation sur des faits datant de plus de 48h. Le responsable peut regarder les images et attester à l'aide des images la véracité des raisons pour laquelle la demande est faite. L'attestation devra être communiquée par le syndic au Conseil et au contrevenant. Elle signalera la consultation des images et la possibilité pour ce dernier de les consulter dans les deux

⁸⁶ AG 8/10/2024 pt.17 p)

⁸⁷ AG 7/10/2025 pt.19.2

jours ouvrables qui suivent la communication de l'attestation par le syndic.⁸⁸ Dans le cas où le contrevenant exigerait la vision des images, le responsable devra bannir tout enregistrement non pertinent et flouter toutes personnes apparaissant autres que le contrevenant. Les images devront être gardées jusqu'à l'expiration des délais de recours. La destruction des images sera signalée au contrevenant.

En cas de violation des règles par le responsable du traitement, celui-ci sera poursuivi pénalement.

5. Frais de la consultation⁸⁹

Par application de l'art.30 du Règlement de copropriété, si l'auteur de l'infraction est reconnu, le syndic lui communiquera en même temps que l'attestation de la violation et du numéro d'enregistrement dans le Registre de traitement des données (art.128), le fait qu'il doit couvrir les frais de la consultation des images et de la transcription.

Sans préjudice des dispositions de l'art.134 du présent règlement, le cout de la prestation est réclamé en même temps que la communication de l'attestation.

La communication précisera qu'en cas d'autres travaux sur le film, leurs frais seront mis à charge du contrevenant.

Le minimum de la charge due pour l'Association pour une simple consultation d'images est fixé de la manière prévue à l'annexe du contrat écrit de syndic cité à l'art.25 ou du cout réclamé par la personne responsable. Dans tous les cas, le montant minimal réclamé à l'auteur de l'infraction pour les frais administratifs de l'Association est fixé à 100 € indexés et ne peut être inférieur au montant réclamé par le syndic ou la personne responsable.

art. 130. Utilisation de caméras par les services de police (loi 21/3/2018 MB 16-4-2018)

Dans le cadre de la loi sur la fonction de police, le syndic ne pourra, en sa qualité de gestionnaire, s'opposer à la mise en place de caméras visibles fixes temporaires, le cas échéant intelligentes par les services de police en vertu de l'art.25/3 §1er 3*c) de la loi du 21 mars 2018 dans le cadre de l'exécution de missions spécialisées de protection de biens pendant la durée de leur opération.

Par le présent règlement, les copropriétaires reconnaissent avoir pris note des autres dispositions de ladite loi concernant les lieux fermés non accessibles au public dont notamment les points a) et b) de l'art. 25/3 §1er 3* de ladite loi.

⁸⁸ AG 8/10/2024 pt.17 p)

⁸⁹ AG 8/10/2024 pt.17 p)

Titre XVIII. Réclamation - Contentieux - Sanctions

art. 131. Réclamation - contestation

Toute réclamation ou contestation sera adressée par écrit ou courriel au syndic.

Ce dernier donnera la suite voulue à celle-ci.

art. 132. Règlement des différends

a) En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le Conseil de copropriété, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, la partie la plus diligente aura recours au juge compétent.

b) En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le Conseil de copropriété auquel les parties seront convoquées, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, la partie la plus diligente aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

art. 133. Actions en justice

1. Par l'Association

L'Association a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Elle est valablement représentée par le syndic.

Nonobstant l'article 3.86, § 3 3° du code civil, l'Association a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quoteparts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. (voir également l'article 3.86, § 3 3° du code civil en matière de récupération de charges)

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'Association est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'Association qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'Association.

2. Par un copropriétaire

Tout copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres propriétaires.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'Association, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des

décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'Association, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association.

art. 134. Sanctions⁹⁰

1. Portée et constatation

Le respect du présent règlement et celui de copropriété est obligatoire.

En cas d'inobservation d'un ou de points repris dans le présent règlement constatée par le syndic et/ou les membres du Conseil de copropriété, les contrevenants pourront se voir infliger une pénalité par le Conseil de copropriété suivant les dispositifs repris ci-après et ce, sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires.

2. Sanction financière

Au cas où le Conseil de copropriété est appelé à infliger une pénalité conformément aux règlements de copropriété ou d'ordre intérieur, et ce, sans préjudice des pénalités, dommages et intérêts spécifiquement prévus dans certains points du règlement, celle-ci sera d'un montant maximal de 200 € indexé (art.35 du RCP -indice de base juin 2022 122,04 (base 2013))

Le même montant maximal est également d'application au cas où le syndic peut prendre la décision seul en vertu du règlement de copropriété ou du présent règlement.

3. Procédure – procédure transactionnelle

- Avant éventuelle sanction par le Conseil copropriété, le contrevenant sera au préalable convoqué à comparaître devant ledit conseil par courriel ou par courrier recommandé huit jours ouvrables avant la séance. La convocation précisera le motif de la comparution et le montant maximal de la pénalité qui pourrait lui être infligé. Le cas échéant, son propriétaire est averti de la comparution.
- Toutefois, en accord avec le président du Conseil, le syndic peut adresser par courriel ou lettre simple une proposition transactionnelle au contrevenant, lui précisant qu'en cas d'acceptation de celle-ci, les frais de comparution ne seront pas comptabilisés. En l'absence de réponse d'acceptation de la proposition dans les 48h, la procédure conforme est suivie.

4. Communication de la décision

La décision est communiquée oralement à l'issue du délibéré et confirmée par lettre ou courriel au contrevenant et au propriétaire.

5. Recours

Tout recours contre la décision peut être introduit auprès du Juge de Paix du second canton de Namur dans le mois du délibéré. Il en sera fait mention dans la décision.

6. Frais de comparution

En sus des frais administratifs réels, les frais de comparution sont fixés forfaitairement à 25 € indexés (art.35 du RCP) à charge de l'occupant contrevenant sauf au cas où il est acquitté de la

⁹⁰ AG 11/10/2022 pt.21 e)

prévention.

7. Attribution des pénalités, indemnités, etc, ...

Les indemnités, pénalités, dommages et intérêts complémentaires infligés sont au profit du fonds de réserve général ou particulier selon le dispositif de la décision.

art. 135. Arbitrage et médiation

Il est interdit de confier à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des statuts, du règlement de copropriété et d'ordre intérieur.

Le recours à la médiation sur base des articles 1724 et suivants et des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif est autorisé.

Titre XIX. Documents et consultation de ceux-ci

art. 136. Diffusion des documents

Les statuts en ce compris le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur seront envoyés gratuitement par courriel aux copropriétaires qui disposent d'une adresse courrielle, ainsi qu'après chaque modification adoptée par l'assemblée générale. Ils seront imprimés pour ceux qui en font la demande au prix de 0,10 € (indexé) la feuille auquel s'ajoute les frais d'envoi.

Chacun des copropriétaires a droit de demander une copie de polices d'assurances souscrites. L'envoi par courriel est gratuit. En cas d'envoi, la tarification ci-dessus est d'application.

art. 137. Langue

Seule la langue française est officielle et employée.

art. 138. Traduction

L'Association ne prend aucune traduction en charge.

art. 139. Publication

Le Conseil de copropriété et le syndic peuvent collaborer afin de mettre à disposition des copropriétaires ou occupants par voie informatique ou écrite toutes les informations concernant la copropriété.

Actuellement, les informations officielles et convocations aux assemblées générales sont communiquées par le PH1.

art. 140. Consultation ou demande de documents

Le présent article règle la consultation des documents par les copropriétaires et occupants en dehors du cadre des missions réservées au Conseil de copropriété et du Collège des commissaires aux comptes.

1. Ordre du jour de l'assemblée générale

Pour les dossiers portés à l'ordre du jour de l'assemblée générale, rendez-vous sera pris avec le syndic par le copropriétaire ou son mandataire connu du syndic. Les documents seront consultables entre l'envoi de la convocation jusqu'à la veille de l'assemblée générale pendant les heures de bureau. Cette prestation est gratuite.

Toutefois, en ce qui concerne les documents comptables, le syndic informera le Collège des commissaires aux comptes de la demande afin d'y être représenté.

2. Procès-verbaux des assemblées générales

Le registre des procès-verbaux peut être consulté au siège social et sans frais par tous intéressés. La demande de consultation est faite auprès du syndic.

D'un commun accord, le siège social peut être remplacé par le siège du syndic.

3. Charges des occupants

Conformément à l'art.24 § 1er du décret sur le bail d'habitation, tout occupant ayant opté pour le caractère provisionnel des charges privatives et communes éventuelles (art.3 §1er 9° du Décret) a le droit de demander rendez-vous au syndic pour consulter les factures ou notes concernant les charges « occupants ». Cette consultation est autorisée dans les quatre mois qui suivent l'AG qui s'est prononcée sur les comptes. La demande sera accompagnée du bail. Le syndic refusera la demande

pour celui qui a opté pour le caractère forfaitaire des charges.⁹¹

La consultation est payante selon le montant des honoraires ad-hoc repris à l'annexe du contrat repris à l'art.25⁹². Toutefois, au cas où l'occupant démontre une erreur d'imputation, la prestation ne sera pas facturée. A cette fin, la potentielle erreur doit être communiquée au Conseil de copropriété qui, si besoin en est, en informe le Collège des commissaires aux comptes.

Dans ce cadre, l'Association ne reconnaît comme mandataire spécial, celui qui détient un mandat de justice (administrateur des biens, ...), un mandat général, la personne ayant l'autorité parentale, un parent ou allié jusqu'au 2^{ème} degré. Dans ce dernier cas, le syndic peut conditionner l'autorisation de la consultation à une décision du Conseil de copropriété s'il estime que la demande ne poursuit pas les buts pour lesquels le législateur a émis cette disposition.

Les mêmes principes peuvent être étendus à la consultation des pièces concernant les charges réclamées et supportées exclusivement par les copropriétaires.

4. Pour toute autre raison⁹³

a) *Par un propriétaire*

Pour tout document à caractère privé ou non privé, le propriétaire ou son mandant connu du syndic fera une demande motivée par courriel à ce dernier en précisant quelles sont les pièces qu'il souhaite consulter, rectifier ou recevoir en copie.

La copie de documents privés ne peut en aucun cas être communiquée à d'autres personnes que le copropriétaire concerné.

La demande peut être refusée par le syndic s'il estime que le document demandé ou la consultation ne peut présenter aucun intérêt pour le demandeur.

De commun accord, la date de la consultation des documents sera fixée.

Suivant le travail demandé au syndic, outre les frais administratifs qui seront facturés 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.

Les frais de copie, de scan, d'envoi, etc... demandé par les propriétaires leur sont facturés en charges individualisées avec un prix minimum de 5 € et de 0,10 € indexés par copie. Les frais de port sont en sus.

b) *Par un locataire*

Les frais d'envoi à un locataire d'un décompte complet ou partiel (Ista par exemple) de ses charges est de 10 € indexés.

5. Sinistre – Assurance

Tout copropriétaire ou occupant concerné par un sinistre peut demander à consulter et à demander copie de toutes les pièces du dossier concernant celui-ci auprès du syndic. Il ne sera pas fait droit à une demande sur un tel dossier par des tiers non concernés.

6. Certificat de performance énergétique (PEB)⁹⁴

Le syndic doit mettre gratuitement à disposition de tout propriétaire ou titulaire de droit réel d'une unité PEB reliée à l'installation commune une version électronique du rapport partiel du bloc concerné. (voir art.121)

⁹¹ AG 11/10/2022 pt.21 f)

⁹² Correction du syndic (8/4/2024)

⁹³ AG 8/10/2024 pt.17 q)

⁹⁴ Art.31 §1er décret PEB

Titre XX. Gestion et utilisation des servitudes - Au fil de l'eau (Phase II) et parcelle A620 E P0000 - Reconnaissance de juridiction

art. 141. Au fil de l'eau (Phase II)⁹⁵

1. Généralité

Tout copropriétaire ou résident reconnaît le syndic et/ou le Conseil de copropriété de l'ACP Résidence au fil de l'Eau Phase II (NE 0807.642.388) comme juridiction compétente pour tout fait punissable par leur règlement, dont il serait l'auteur au sein de la parcelle cadastrée 176A à savoir dans leurs espaces extérieurs et sous-sol.

Il accepte que le syndic de ladite ACP communique le dispositif de décisions au syndic et que celui-ci lui impute ou lui réclame les frais, pénalités ou indemnités, qui lui ont été infligées. Elles sont comptabilisées comme charges individualisées.

Règlement d'ordre intérieur de l'ACP Résidence au fil de l'Eau Phase II n'a pas été communiqué à notre ACP.

2. Parking aérien

L'accessibilité et l'utilisation du parking aérien sis sur la parcelle 176A sont réglées par la Convention.

La convention n'existe pas encore. Jugement du 9/9/2024.

art. 142. Servitude de passage sur la parcelle A620 E P0000⁹⁶

1. Possibilités de l'exercice de la servitude

La servitude peut s'exercer à pied, ainsi qu'avec tous véhicules pouvant y transiter temporairement uniquement pour le déchargement et chargement de choses.

L'usage de cette servitude s'effectue conformément aux dispositions d'usage des divers communs de notre Association reprises au présent règlement.

2. Interdictions

Aucun stationnement ou autre (notamment pour cause de nettoyage des véhicules, réparation, ...) n'y sera admis.

Le passage et tout accès sont strictement interdits lors des interventions du fonds servant (actuellement l'Intercommunale Namuroise de Services Publics, INASEP) sur le site.

Nos occupants ne peuvent exiger des interventions sur la voie carrossable, les lampadaires, l'escalier donnant accès à la Rue Antoine, ...

Il est interdit aux occupants de réclamer ou d'importuner le personnel du fonds servant. Toute réclamation doit transiter par le syndic.

3. Reconnaissance de juridiction - sanction

A la suite de l'« Acte d'échange d'immeubles et constitution de servitudes » du 6/10/2022, sans préjudice d'autres attitudes du propriétaire de la parcelle A620 E P0000, nos occupants acceptent l'autorité du syndic et/ou du Conseil de copropriété pour tout fait qu'ils commettraient lors de l'usage

⁹⁵ AG 8/10/2024 pt.17 r) – jugement en appel du Tribunal de 1ère instance du 9/9/2024

⁹⁶ AG 11/10/2022 pt.9 (anciennement 178B/partie 3)

de la servitude de passage décrite au point IV de l'acte d'échange . Dans le cas où une sanction pourrait être prononcée, l'art.134 s'applique pleinement.