

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR SUCCINT DE LA RESIDENCE

CLOS WALLYS

1/ L'emploi abusif d'appareils (TV Radio) ou d'instruments de musique est interdit.

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants devront toujours jouir de leurs locaux suivant la notion juridique « en bon père de famille ». **De 22H00 à 7H00, la tranquillité de l'immeuble doit être totale.**

Veiller à fermer correctement la porte d'entrée des communs afin d'éviter les agressions et les cambriolages.

Les parties communes notamment le parking, le patio, les halls d'entrée, les escaliers, paliers, dégagements devront être maintenus libres en tout temps. Il n'est pas permis aux enfants de jouer dans ces zones.

2/ Il est interdit de fumer dans les communs, les escaliers, paliers, halls d'entrée et ascenseurs.

Il est interdit de jeter des mégots par les velux, les fenêtres ainsi que sur les espaces privatifs, le patio, les parterres et le parking.

3/ En cas de déménagement ou d'emménagement, le syndic DOIT être averti du jour et de l'heure de ceux-ci. Pour chaque emménagement ou déménagement par les communs, une indemnité de 50 € sera demandée aux résidents. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur et les escaliers pour le transport de meubles lourds ou encombrants susceptibles de causer des dégâts

Toute domiciliation doit être automatiquement déclarée par le résident de l'appartement par téléphone ou par mail (081/30.56.41 – sinistres@syndic-fievet.be).

Toute sous-location sans domiciliation est contraire au ROI et est une infraction juridique.

4/ Aucun véhicule de plus de 3,5 T (au-delà du permis B) ne pourra stationner sur le parking de l'immeuble et ce conformément au règlement général de copropriété de la résidence. Le stationnement des voitures et des motos hors emplacement de parking est interdit. Les visiteurs doivent se garer hors résidence s'ils ne disposent pas d'un emplacement parking. Les vélos doivent être rangés dans le local prévu à cet effet.

Les espaces de manœuvres doivent rester libres tout le temps.

Pour nous contacter, merci d'utiliser une des adresses e-mail ci-dessous

Pannes – Documents – Renseignements : secretariat@syndic-fievet.be
Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;
Déclaration et suivi de sinistre – relevés – Clés – Plaquettes : sinistres@syndic-fievet.be ;
Direction (assemblée générale- conseil de copropriété – travaux) : direction@syndic-fievet.be

BUREAU ET TELEPHONE OUVERT DU LUNDI-MARDI-JEUDI-VENDREDI DE 09H00 A 12H30 – FERME LE MERCREDI

Chée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 – Fax : 081/30.23.38 –
Urgence en dehors heures bureau SMS : 0475/22.87.42
Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 – Banque carrefour 0471.429.797

Le stationnement sur le quai de déchargement ne peut pas excéder 10 MINUTES.

5/ Les espaces privatifs (balcons, terrasses, terre-pleins avec ou sans pelouse) appartiennent à la copropriété et doivent être entretenus par les résidents. Les plantations sont à proscrire mais il n'est pas interdit d'enlever les mauvaises herbes.

Il est interdit de forer dans les murs extérieurs du bâtiment sans l'accord de la copropriété.

6/ Il est interdit de déposer des sacs poubelles et des encombrants (cartons,...) dans les locaux techniques, les communs, sur les balcons, les terrasses, les terre-pleins, le patio et le parking. Une amende de 50€ sera applicable en cas de non respect de ce point.

Un local poubelle est disponible pour déposer :

- Les sacs verts contenant les ordures ménagères
- Les sacs bleus contenant les PMC (bouteilles plastiques, canettes, boîtes en fer, les Tétra briks,...)
Les autres plastiques comme les emballage de viande et charcuterie, les seau à pop-corn, etc. doivent se trouver dans les sacs verts.
- Les sacs à compost contenant les restes de cuisines et les langes d'enfants (rien d'autre !!!)

Les cartons seront déposés sur le trottoir après 18h le jour précédant le ramassage bimensuel par le BEP (VOIR CALENDRIER).

Les encombrants doivent être déposés au parc à conteneurs rue Saint-Jacques.

7/ Les barbecues au charbon de bois sont tolérés uniquement sur les 2 terrasses et les espaces privatifs avec pelouses.

Les barbecues électriques sont autorisés sur les balcons et les terre-pleins sans pelouse.

Attention le non-respect de ces consignes engage votre propre responsabilité en cas d'incendie !

8/ Il est interdit de jeter quoi que ce soit d'insalubre dans les canalisations afin d'en éviter l'obstruction et d'encrasser la zone d'épuration.

9/ Les animaux sont tolérés à la condition qu'ils ne perturbent pas la quiétude de l'immeuble, notamment par des aboiements intempestifs.

Vos animaux doivent être tenus en laisse et doivent uriner et déféquer en dehors des limites de la résidence.

10/ Pour la sécurité des résidents, veuillez rouler à une vitesse inférieure à 10 km/h dans l'enceinte de la résidence.

Po Fiévet Bernard Snc
Le syndic, Fiévet B.

Pour nous contacter, merci d'utiliser une des adresses e-mail ci-dessous

Pannes – Documents – Renseignements : secretariat@syndic-fievet.be
Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;
Déclaration et suivi de sinistre – relevés – Clés – Plaquettes : sinistres@syndic-fievet.be ;
Direction (assemblée générale- conseil de copropriété – travaux) : direction@syndic-fievet.be

BUREAU ET TELEPHONE OUVERT DU LUNDI-MARDI-JEUDI-VENDREDI DE 09H00 A 12H30 – FERME LE MERCREDI

Chée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 – Fax : 081/30.23.38 –
Urgence en dehors heures bureau SMS : 0475/22.87.42
Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 – Banque carrefour 0471.429.797



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295




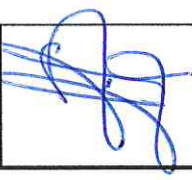

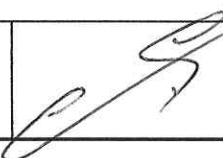




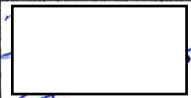
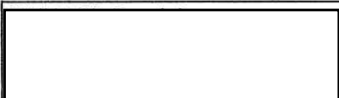
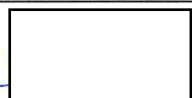
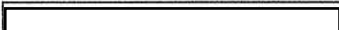
Feuille de présence

Assemblée générale du 28-05-2025

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
<div></div> belgique A03A (158), P24 (19)	177		<div></div>	1
<div></div> A09B (326), P33 (19)	345	<div></div>	<div></div>	2
<div></div> te A20A (319), P35 (19)	338			3
<div></div> Z A18A (313), P30 (19)	332	<div></div>		4
<div></div> A31A (319), P11 (19)	338	<div></div>		5
<div></div> A27A (319), P16 (19)	338			6
<div></div> belgique A29B (319), P09 (19)	338	<div></div>		7



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

 belgique	364			8
A10B (326), P36 (19), P37 (19)				
 belgique	329			9
A02A (313), P14 (16)				
 belgique	338			10
A23B (319), P18 (19)				
 belgique	177			11
A16C (158), P38 (19)				
 belgique	357			12
A19A (319), P25 (19), P26 (19)				
 belgique	350			13
A14A (312), P29 (19), P34 (19)				
 belgique	339			14
A21A (320), P31 (19)				
 belgique	177			15
A13A (158), P23 (19)				
 belgique	338			16



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

A25A (319), P02 (19)				

	340			17
A28A (321), P32 (19)				

	338			18
A30C (319), P10 (19)				

	1385			19
A01D (313), A04A (319), A06A (319), A12C (326), P01 (16), P03 (19), P06 (19), P07 (19), P15 (19), P39 (16)				

	357			20
A24C (319), P19 (19), P20 (19)				

	333			21
A32A (317), P12 (16)				

	543			22
A05A (319), A11C (170), P17 (19), P22 (19), P27 (16)				

	177			23
A15A (158), P04 (19)				



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

	345			24
A08A (326), P21 (19)				

	348			25
A22B (329), P05 (19)				

	335			
Belgique				
A17D (319), P13 (16)				

	338			27
A26A (319), P08 (19)				

	186			28
Belgique				
A07A (170), P28 (16)				

Copropriétaires : 28	10000
Lots : 71	

Les membres du bureau soussignés certifient exacte la présente feuille de présence faisant apparaître que sont présents ou représentés.

Nombre de propriétaires présents :

Nombre de propriétaires représentés :

Fait à **Bureau FIDELI (Chaussée de Liège 622/2 à 5100 Jambes
2ème étage bâtiment central), le 28-05-2025**

Le président du conseil des copropriétaires :



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295

Couet & Associés

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 28-05-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « CLOS WALLYS » se sont réunis en assemblée générale, le 28-05-2025, en la salle « Bureau FIDELI », Chaussée de Liège 622/2 à 5100 Jambes

2ème étage bâtiment central.

Les convocations ont été adressées le 11-05-2025.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
B	177	Absent	
B	345	Présent	
B	338	Absent	
B	332	Absent	
B	338	Représenté	
B	338	Absent	
B	338	Représenté	
B	364	Représenté	
B	329	Représenté	
B	338	Présent	
B	177	Absent	
B	357	Absent	
B	350	Absent	
B	339	Présent	
B	177	Absent Présent	
B	338	Présent	
B	340	Absent	
B	338	Présent	
B	1385	Présent	
B	357	Présent	
B	333	Présent	
B	543	Présent	
B	177	Absent	
B	345	Absent	
B	348	Présent	

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295

Couet & Associés

	ne	335	Présent	
		338	Absent	
		186	Présent	
Copropriétaires : 16 / 28 Lots : 45 / 71		10000	6554	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir				

Quorum des présences :

Copropriétaires : 28

Lots : 71

Voix : 10000

Cop. présents : 16

Lots présents : 45

Voix présentes : 6554

Mandataires : 3

Procurations : 4

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
05) Présentation et approbation des comptes de l'exercice écoulé	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
06) Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
11) Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
13) Quitus à donner au syndic	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
14) Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique	66,67%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
15) Fixation du budget charges	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
16) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
17) Fixation budget fonds de réserve	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
18) Election du commissaire aux comptes	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
19) Election du conseil de copropriété	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté
20) Renouvellement mandat du syndic FIDELI - PARTE	50,00%	6554	6554	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés

Procès verbal détaillé :

01 - Vérification des présences, procurations

Pas de vote

Voir le détail d'informations en page 1 de ce procès-verbal.

02 - Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3366,50 sur 6731,00

Décision

«L'article 3.87 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

L'assemblée désigne en qualité de président(e).

L'assemblée désigne FIDELI - COUET ASSOCIES représenté par Cacciatore Nicolas en tant que secrétaire.

Ceux-ci déclarent la séance ouverte.»

Résultat du vote

6731 voix pour, **0** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

03- Programmation de la date de la prochaine assemblée générale statutaire

Pas de vote

La date de la prochaine assemblée générale est fixée le mercredi 22 Avril 2026 à 16H

04- Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote

Pas de vote

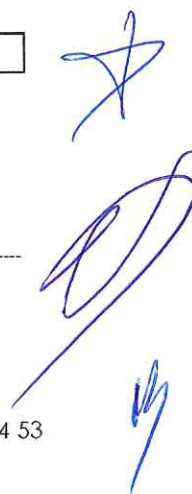
05 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acportal.com/bureau/lievet
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53





CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés

La présentation des comptes de l'exercice est faite par [redacted].

[redacted] affirme vouloir dorénavant recevoir les comptes en temps et en heure.

[redacted] ne souhaite plus que [redacted] assure la gestion de la résidence.

[redacted] accepte de procéder à la vérification des comptes avec madame [redacted]

Les comptes sont bien approuvés par [redacted].

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

Le quitus est donné à [redacted].

L'assemblée générale la remercie pour le travail réalisé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Bilan des frais/travaux durant cet exercice

Pas de vote

La réparation concernant la toiture de la résidence a bien été réalisée.

08- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

Pas de vote

Néant.

09- Bilan des contentieux

Pas de vote

Néant.

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/uevet

081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53





CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés

10- Bilan des sinistres

Pas de vote

La réparation des sinistres a été effectuée, en attente de l'indemnisation de l'assurance.

11 - Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

Il est demandé que le hall d'entrée soit remis en état. (mandat est donné aux membres du conseil de copropriété pour acceptation du devis)

La porte du hall d'entrée de la résidence doit être réparée. (Bloc A) Celle-ci reste ouvert constamment, il est probablement nécessaire d'installer un retour de porte.

Le local dans lequel sont situés les compteurs d'eaux est encombré par des vélos, il sera demandé que cette pièce soit désencombrée. (Un avis sera affiché sur la porte de ce local avec un délai d'un mois)

Une étude pour le contrôle du pied des conduits CLV de chaque colonne.

Le syndic transmettra l'offre aux membres du conseil de copropriété.

Il reviendra au conseil de copropriété de passer commande ou pas pour ce faire.

Le devis de la société Galler concernant l'installation d'une barrière n'est pas accepté. Cependant 3 devis supplémentaires seront demandés (mandat est donné aux membres du conseil de copropriété)

l'assemblée générale donne l'autorisation à d'installer un screen à condition que celui-ci respecte la couleur et l'uniformité de la façade en accord avec l'acte de base.

Le devis de la société KONE sera demandé concernant le remplacement de l'éclairage dans les ascenseurs.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Bilan à long terme des travaux à envisager dans la copropriété (délai de

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/uevet
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53







CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés

5 ans)

Pas de vote

☐ accepterait qu'un local vélo soit installé sur sa place de parking. (Le point sera discuté lors d'une réunion de conseil de copropriété, l'ensemble des copropriétaires seront informés après discussion).

Il est demandé d'effectuer une étude comparative à l'aide de 3 devis concernant l'installation de caméras de sécurité dans la résidence. (Une assemblée générale extraordinaire sera prévue)

13 - Quitus à donner au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

L'assemblée donne quitus au syndic

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4369,33 sur 6554,00

Décision

L'assemblée décide du montant de 1500€

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Fixation du budget charges

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

46000€/an


Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Fixation budget fonds de roulement

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/uevet
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53





CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

Néant

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Fixation budget fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

*L'assemblée décide de garder le montant de 5000€ /An
ce dernier sera appelé trimestriellement*

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Election du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

*[] et [] se proposent entant que
commissaires aux comptes, l'assemblée accepte et les remercient pour leur
candidature.*

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Election du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

*[] se proposent entant que
membres du conseil, l'assemblée accepte et les remercient pour leur candidature.*

Résultat du vote


Vote **Pour** à l'unanimité

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acportal.com/bureau/lievet
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés

20 - Renouvellement mandat du syndic FIDELI - PARTE

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3278,00 sur 6554,00

Décision

L'assemblée décide d'accepter le mandat du syndic Couet/Parte

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



21- Questions diverses

Pas de vote

Rappel aux propriétaires de faire la communication avec leurs locataires de ne pas se stationner au fond du parking côté chemin de Fer

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureaufievat
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53





CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à **18h50**

Fait à **Bureau FIDELI**, le **28-05-2025**

C/O COUET-PARTE

Pour le syndic



FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ievet

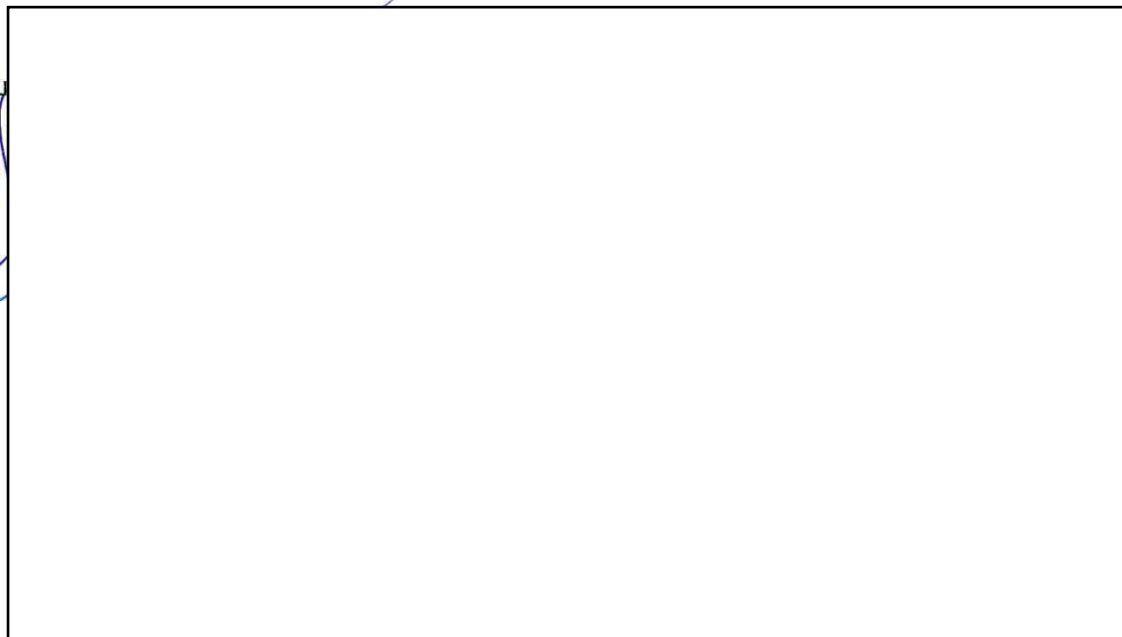
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés



FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

[illegible]

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureaufievat
081/30 56 41


IPI 500.713 – BCE0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742

[illegible]

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acportal.com/bureau/ievet
081/30 56 41



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT 0815 867 295


Couet & Associés

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 622/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ievet
081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 - BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 16-04-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « CLOS WALLYS » se sont réunis en assemblée générale, le 16-04-2024, en la salle « Bureau FIDELI », Chaussée de Liège 97/2 à 5100 Jambes.

Les convocations ont été adressées le 01-04-2024.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	177	Absent	
	345	Présent	
	338	Absent	
	332	Représenté	
	338	Absent	
	186	Absent	
	338	Absent	
	338	Présent	
	364	Représenté	
	329	Représenté	
	177	Présent	
	357	Absent	
	350	Absent	
	339	Présent	
	338	Présent	
	177	Absent	
	338	Présent	
	340	Absent	
	1385	Absent	
	357	Présent	
	333	Absent	
	543	Présent	
	177	Absent	
	345	Absent	
	348	Présent	
	338	Représenté	

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

	335	Présent	
	338	Présent	
Copropriétaires : 15 / 28 Lots : 35 / 71	10000	5159	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 28

Lots : 71

Voix : 10000

Cop. présents : 15

Lots présents : 35

Voix présentes : 5159

Mandataires : 3

Procurations : 4

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
04) Présentation et approbation des comptes de l'exercice écoulé	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
05) Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
07) Quitus à donner au conseil de copropriété	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
10) Acte de base : Mandat à conférer au syndic pour signer l'acte de base modificatif.	80,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
13) Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
15) Quitus à donner au syndic	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
16) Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
17) Fixation du montant disponible pour le syndic	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
18) Fixation du budget charges	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
19) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
20) Fixation budget fonds de	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

réserve							
21) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
22) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
23) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
24) Election d'un membre au conseil de copropriété	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
25) Election d'un commissaire aux comptes	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
26) Election d'un commissaire aux comptes	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté
27) Renouvellement mandat du syndic FIDELI : Mandat 3 ans résiliable d'année en année	50,00%	5159	5159	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ieviet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, procurations

Pas de vote

Voir le détail d'informations en page 1 de ce procès-verbal.

02 - Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

«L'article 3.87 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

L'assemblée désigne [] en qualité de président(e).

L'assemblée désigne [] en tant que secrétaire.

Ceux-ci déclarent la séance ouverte.»

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote

Pas de vote

Néant

04 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Les commissaires aux comptes font rapport à l'assemblée générale de leur contrôle des comptes.

Deux remarques :

1) le syndic placera sur le portail web de la copropriété la plainte qu'il a fait contre ORES suite à la problématique des compteurs électriques. Le syndic relancera ORES pour ce faire par recommandé.

2) Les frais de recherche de [] doivent sortir du sinistre [] et être imputés au sinistre []

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS: 0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Quitus à donner au(x) commissaire(s) aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Rapport du conseil de copropriété

Pas de vote

A l'avenir, le syndic établira avec les membres du conseil de copropriété le procès verbal de réunion qui sera, après accord des membres du conseil, publié sur le portail web.

07 - Quitus à donner au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Bilan des frais/travaux durant cet exercice

Pas de vote

Voir listing sur portail web.

09- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

Pas de vote

Le syndic a renégocié le contrat cadre électricité pour les parties communes.

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

C'est la société OCTA+ de Mariembourg qui a offert le meilleur prix.

C'est un contrat cadre de deux ans prix variable système BELPEX.

10 - Acte de base : Mandat à conférer au syndic pour signer l'acte de base modificatif.

Majorité : 80%. Clé : Quotités - soit 4127,20 sur 5159,00

Décision

*L'assemblée générale à l'unanimité, donne mandat au syndic pour signer l'acte de base modificatif en présence de [] et Monsieur et Madame S []
Les frais sont à charge de []*

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Bilan des contentieux

Pas de vote

Néant

12- Bilan des sinistres

Pas de vote

Voir comptes

13 - Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Le syndic demandera aux Ets TAFARELL une étude pour le contrôle du pied des conduits CLV de chaque colonne.

Le syndic transmettra l'offre aux membres du conseil de copropriété.

Il reviendra au conseil de copropriété de passer commande ou pas pour ce faire.

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/uevet
fideli@fideli.be 081/30 56 41
IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14- Bilan à long terme des travaux à envisager dans la copropriété (délai de 5 ans)

Pas de vote

Néant

15 - Quitus à donner au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Fixation du seuil de mise en concurrence pour une intervention spécifique

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

1.500€

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Fixation du montant disponible pour le syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

1.500€

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Fixation du budget charges

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

44.000€

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Fixation budget fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Néant

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20 - Fixation budget fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

5.000€ à répartir en trimestre.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21 - Election d'un membre au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

BOUSMAN Nathalie

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

22 - Election d'un membre au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ieviet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742

Ducourt



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23 - Election d'un membre au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

24 - Election d'un membre au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

25 - Election d'un commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

26 - Election d'un commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acportail.com/bureau/ieviet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

27 - Renouvellement mandat du syndic FIDELI : Mandat 3 ans résiliable d'année en année

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2580,50 sur 5159,00

Décision

FIDELI pour 1 an

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

28- Questions diverses

Pas de vote

assistera en tant que commissaire aux comptes et en tant que membre du conseil de copropriété comme invité

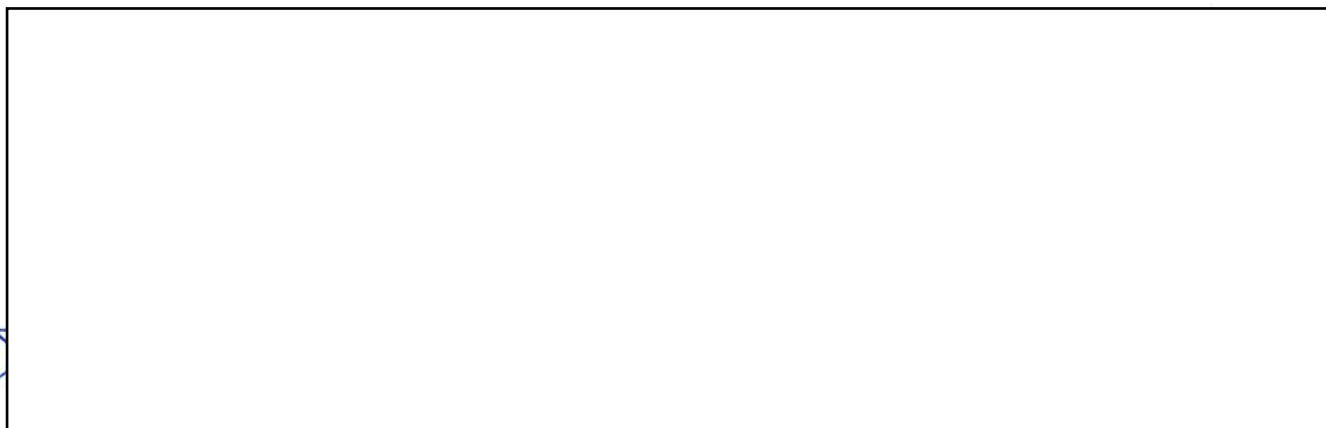
L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à .

Fait à Bureau FIDELI , le 16-04-2024

FIEVET Bernard
Pour le syndic

Secrétaire

Président de séance



FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureaufieviet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742

[illegible]

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportal.com/bureauaufievat
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742
indien@indien.be 001/50 50 41

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A. J. [unclear]". The signature is written over a horizontal line.

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/accueil

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Procès Verbal de l'Assemblée générale par voie postale du 13-03-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « CLOS WALLYS » ont tenu une assemblée générale par voie postale en date du 13-03-2023.

Les convocations ont été adressées le 09-02-2023.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	177	Absent	
	345	Présent	
	338	Absent	
	332	Représenté	
	338	Présent	
	186	Absent	
	338	Représenté	
	338	Absent	
	364	Représenté	
	329	Représenté	
	177	Absent	
	357	Absent	
	350	Absent	
	339	Présent	
	338	Présent	
	177	Représenté	
	338	Absent	
	340	Présent	
	1385	Représenté	
	357	Présent	
	333	Absent	
	543	Présent	
	177	Absent	

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ieviet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par

SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

	345	Absent	
	348	Présent	
	338	Absent	
	335	Présent	
	338	Représenté	F C
Copropriétaires : 16 / 28 Lots : 45 / 71	10000	6546	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 28

Lots : 71

Voix : 10000

Cop. présents : 16

Lots présents : 45

Voix présentes : 6546

Mandataires : 4

Procurations : 7

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président	50,00%	6546	6546	0	0	100,00%	Accepté
05) Présentation et approbation des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes	50,00%	6546	6546	0	0	100,00%	Accepté
12) Fixation du budget charges	50,00%	6546	6546	0	0	100,00%	Accepté
13) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	6546	6546	0	0	100,00%	Accepté
14) Fixation du budget fonds de réserve	50,00%	6546	6546	0	0	100,00%	Accepté
15) Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété	50,00%	6546	6546	0	0	100,00%	Accepté
16) Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes	50,00%	6546	6546	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par
SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, procurations

Pas de vote

02 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3274,00 sur 6546,00

Décision

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."»

L'assemblée désigne qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte.»

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Désignation du secrétariat

Pas de vote

FIDELI

04- Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote

Pas de vote

Néant

05 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3274,00 sur 6546,00

Décision

Deux remarques ont été transmises au syndic :

- Double imputation des frais de plaquettes ;
- Double paiement d'une note de frais de 400€ à CFP MOSANS.



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

[] a confirmé à [] que ses frais de plaquettes seront supportées par le syndic.

Quant aux 400€, je syndic en a demandé le remboursement. Si tel n'est le cas, le syndic supportera cette dépense via un remboursement sur le compte de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

Pas de vote

Le syndic recherchera le contrat de renouvellement que [] devait géré avec []

A partir du 20.03.2023, le numéro réservé aux membres du conseil de copropriété sera de nouveau disponible.

Kone propose de placer une temporisation gratuite sur les 4 ascenseurs pour l'éclairage. Le syndic le notifiera à KONE en s'assurant de la gratuité.

ORES est venu remplacé les 3 compteurs des communs et à ce jour, nous attendons la proposition de note de crédit.

07- Bilan des frais et/ou travaux réalisés

Pas de vote

Pour la parlophonie de la barrière, le syndic suivra la décision du dernier conseil de copropriété.

Il fixera une date d'intervention pour tous les appartements 15 jours avant la date d'intervention (400€ intervention []).

L'identification sera faite par rapport au numéro de l'appartement.

08- Bilan des contentieux

Pas de vote



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Néant.

09- Bilan des sinistres

Pas de vote

A ce jour, il reste le dossier de la gaine technique (Bloc B DUC), pour le plafond de la salle de bain de [] :

Le syndic lui demandera un devis.

10- Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale

Pas de vote

Pour le jardin, le syndic demandera à Davy GUIDARINI d'Yvoir son devis.

[] transmettra au syndic le devis d'entretien du jardin.

Dès réception, le syndic transmettra au conseil de copropriété les deux devis.

Il reviendra au conseil de copropriété de choisir l'adjudicataire.

Pour les 2 halls (A et C), le syndic demandera à [] le montant qu'elle demande pour repeindre après ragréage uniquement les rez-de-chaussée.

Il reviendra au conseil de copropriété de décider.

Pour la mise en conformité de la protection incendie, les travaux seront financés par le fonds de réserve.

11- Bilan à long terme des travaux à envisager dans la copropriété (délai de 5 ans)

Pas de vote

12 - Fixation du budget charges

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3274,00 sur 6546,00

Décision



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Fixation budget fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3274,00 sur 6546,00

Décision

Sans objet

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Fixation du budget fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3274,00 sur 6546,00

Décision

2.500€/trimestre pour les 2 - 3 - 4 1 Trimestres

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3274,00 sur 6546,00

Décision

Le conseil de copropriété est constitué de

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3274,00 sur 6546,00

Décision

Résultat du vote



Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale par copropriétaire :

[illegible]

FIDELI SNC
FIEVET Bernard
Chaussée de Liège 97/2 5100 JAMBES
Tel: Fax: Courrier: fideli@fideli.be



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

[illegible]

FIDELI SNC
FIEVET Bernard
Chaussée de Liège 97/2 5100 JAMBES
Tel: Fax: Courrier: fideli@fideli.be



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Vote **Pour** à l'unanimité

17- Questions diverses

Pas de vote

copropriétaire de
l'appartement 17.D ont acheté ce bien et dans l'acte d'achat, il était prévu la
clause suivante :

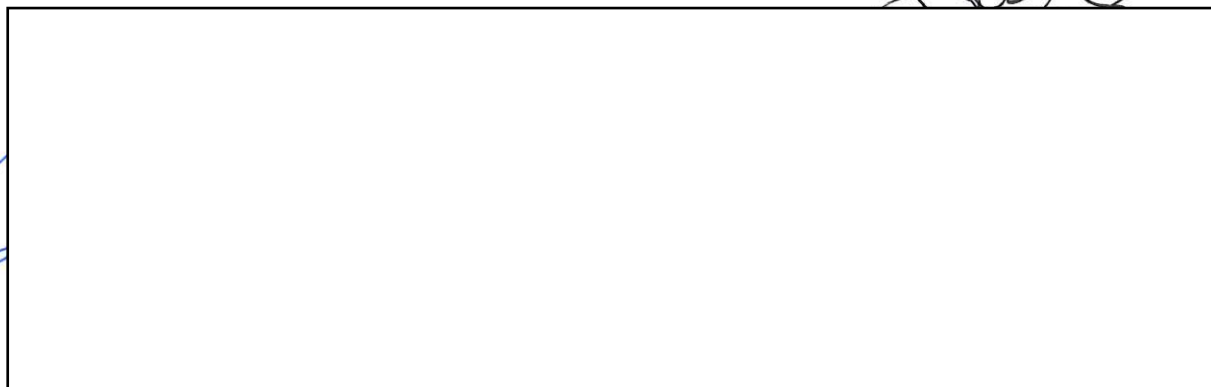
*les comparants constatent une erreur dans l'acte de base portant sur la
qualification de parties communes du hall d'entrée et de la porte du
rez-de-chaussée permettant l'accès au bien pré décrit.
Le vendeur s'engage à modifier l'acte de base en vertu de la procuration dont
question ci-après inséré dans les actes de vente antérieurs des autres
appartements. Cette modification intégrera le rez-de-chaussée précité comme
partie privative du bien présentement vendu.*

*A ce jour, AJMJ n'a toujours pas régularisé cette situation ce qui a comme
conséquence que ce bien ne peut être vendu.*

*L'assemblée insiste auprès de Monsieur WILLAERT Jean-Marc administrateur de la
société AJMJ afin que celui-ci régularise dans le mois cette situation.*

*Pour l'appartement de Madame BERTRAND, l'assemblée l'autorise à placer une
ventilation en toiture pour autant que cela soit réalisé dans les règles de l'art.
Madame BERTRAND fournira au syndic la facture des travaux.*

Fait à Bureau FIDELI , le 13-03-2023



FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ieviet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par
SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



A handwritten signature in blue ink, located below the large empty box. The signature is stylized and appears to be "J. M.". There is also a small blue mark above the box.



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



Jambes, le mercredi 09 avril 2025

Madame, Monsieur,

Objet : Décompte de charges de l'Exercice 2024 (période du 01-01-2024 au 31-12-2024) pour votre(vos) bien(s) dans la CLOS WALLYS à 5500 DINANT.
Ce document vous est envoyé par courrier simple

Nous vous prions de trouver en annexe :

1. Le bilan comptable arrêté au **31-12-2024 ainsi que vos paiements.**
2. Le détail des charges générales de toute la Copropriété, ainsi que votre décompte individuel de charges, lot par lot si vous en possédez plusieurs
3. La situation comptable des sommes dues à la Copropriété et des opérations bancaires, pour votre(vos) lot(s).
4. Si d'application, le détail des frais de chauffage/eaux/gaz pour chaque lot, établi par la société de décompte externe et déjà inclus dans le décompte annuel de chaque lot.

Votre solde final pour l'exercice concerné, tous lots confondus si vous en possédez plusieurs, est de

82,84 € en votre faveur.

Soit il s'agit d'un solde en faveur de la copropriété, et nous vous remercions d'effectuer le règlement endéans la quinzaine sur le compte bancaire de l'Association des Copropriétaires CLOS WALLYS **BE56 0017 1022 5588** en mentionnant la communication suivante : **+++051/0072/75396+++**

Soit il s'agit d'un solde en votre faveur, et ce solde vous sera automatiquement reversé sur votre compte bancaire n°

* Si ce n° de compte bancaire n'est pas le vôtre, s'il est incorrect ou si vous souhaitez être remboursé sur un autre n° de compte bancaire, il convient évidemment de nous le signaler endéans la huitaine.

* Si aucun n° de compte bancaire n'apparaît ci-dessus, veuillez alors nous communiquer le n° de compte sur lequel la Copropriété pourra vous rembourser le solde en votre faveur.

Notes informatives

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureaufieviet

namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



* Ce décompte intègre une ventilation propriétaire (colonne "quote-part") / locataire (colonne "occupant"), donnée à titre indicatif et sous toute réserve, en particulier sous réserve d'autres dispositions prévues dans la convention de bail liant propriétaire et locataire.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les meilleures.

1. Bilan comptable arrêté au 31-12-2024

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock clés porte d'entrée	70,00 €	Fonds de roulement	13.021,12 €
Total Classe 3	70,00 €	Fonds de réserve général	
		- Ouverture	8.666,19 €
Classe 4		- Appels	5.000,00 €
Assurance à reporter	1.823,99 €	- Utilisation/Apport	500,00 €
Total Classe 4	1.823,99 €	Fonds de réserve général	14.166,19 €
		Fonds de réserve 02	1.113,61 €
Classe 5		Total Classe 1	28.300,92 €
BE09 0358 6937 3857 (Compte épargne réserve)	19.707,59 €		
BE56 0017 1022 5588 (Compte courant)	6.956,97 €	Classe 4	
Total Classe 5	26.664,56 €	Copropriétaires	31,69 €
		Fournisseurs	3.432,96 €
		Compte d'attente	0,37 €
		Compte d'attente décompte arrondi	1,82 €
		Total Classe 4	3.466,84 €
		Sinistre(s)	
		72-130923 INFILTRATION DUC/GIGOT	358,73 €
		72 - 15-03-23 FUIITE SDB WILLAERT	-1.240,20 €
		21-08-24 CUVETTE ASCENSEUR	-1.767,50 €
		72 - 24.06.61 SINISTRE ASCENSEUR	1.849,12 €
		72 - 24-03-24 SINSITRE N°24.01.62	-2.409,36 €
		Total Sinistre(s)	-3.209,21 €
Total	28.558,55 €	Total	28.558,55 €

2. Décompte(s) annuel(s) de charges (lot par lot) de :

Vos lots : A20A; P35

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet
namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



Période : 01-01-2024-31-12-2024

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
(61000) Entretien EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur	1.925,23 €	338/10000	65,08 €	65,08 €
(61010) Contrôle ascenseurs	1.184,52 €	338/10000	40,04 €	40,04 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	6.935,58 €	338/10000	234,43 €	234,43 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	4.544,91 €	338/10000	153,62 €	153,62 €
(61020) Contrôle installations électriques	190,80 €	338/10000	6,45 €	6,45 €
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	946,25 €	338/10000	31,99 €	31,99 €
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.110,94 €	338/10000	105,15 €	105,15 €
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.210,00 €	338/10000	40,90 €	40,90 €
(61073) Entretien toits	454,21 €	338/10000	15,35 €	
(61079) Serrures, Clefs, Plaquettes	1.304,15 €	338/10000	44,08 €	44,08 €
(61201) Eau parties communes	135,32 €	338/10000	4,58 €	4,58 €
(61210) Electricité parties communes	2.075,27 €	338/10000	70,14 €	70,14 €
(61300) Honoraires syndics	7.129,81 €	338/10000	240,99 €	120,50 €
(6140) Assurance incendie	7.220,67 €	338/10000	244,06 €	
(6141) Responsabilité civile	210,65 €	338/10000	7,12 €	
(6144) Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	153,13 €	338/10000	5,18 €	
(6146) Assistance judiciaire	779,06 €	338/10000	26,33 €	
(61601) Timbres	123,85 €	338/10000	4,19 €	2,10 €
(61611) Consommations réunions	100,00 €	338/10000	3,38 €	
(650) Frais bancaires et charges des dettes	11,15 €	338/10000	0,38 €	0,19 €
(644) Frais privatifs réimputés			61,00 €	61,00 €
Totaux	39.745,50 €		1.404,44 €	(P): 424,19 € (O): 980,25 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	39.745,50 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.404,44 €

Détail de vos frais privatifs	Montant
Plaquettes	11,00 €
Indemnités de déménagement / emménagement (A20A)	50,00 €

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



Lot : A20A Période : 01-01-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
(61000) Entretien EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur	1.925,23 €	319 / 10000	61,42 €	61,42 €
(61010) Contrôle ascenseurs	1.184,52 €	319 / 10000	37,79 €	37,79 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	6.935,58 €	319 / 10000	221,25 €	221,25 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	4.544,91 €	319 / 10000	144,98 €	144,98 €
(61020) Contrôle installations électriques	190,80 €	319 / 10000	6,09 €	6,09 €
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	946,25 €	319 / 10000	30,19 €	30,19 €
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.110,94 €	319 / 10000	99,24 €	99,24 €
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.210,00 €	319 / 10000	38,60 €	38,60 €
(61073) Entretien toits	454,21 €	319 / 10000	14,49 €	
(61079) Serrures, Clefs, Plaquettes	1.304,15 €	319 / 10000	41,60 €	41,60 €
(61201) Eau parties communes	135,32 €	319 / 10000	4,32 €	4,32 €
(61210) Electricité parties communes	2.075,27 €	319 / 10000	66,20 €	66,20 €
(61300) Honoraires syndics	7.129,81 €	319 / 10000	227,44 €	113,72 €
(6140) Assurance incendie	7.220,67 €	319 / 10000	230,34 €	
(6141) Responsabilité civile	210,65 €	319 / 10000	6,72 €	
(6144) Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	153,13 €	319 / 10000	4,89 €	
(6146) Assistance judiciaire	779,06 €	319 / 10000	24,85 €	
(61601) Timbres	123,85 €	319 / 10000	3,95 €	1,98 €
(61611) Consommations réunions	100,00 €	319 / 10000	3,19 €	
(650) Frais bancaires et charges des dettes	11,15 €	319 / 10000	0,36 €	0,18 €
(644) Frais privatifs réimputés			61,00 €	61,00 €
Totaux	39.745,50 €		1.328,91 €	928,56 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	39.745,50 €
Voire quote-part dans ce décompte	1.328,91 €
Avances appelées	1.403,64 €
Solde de ce décompte en votre faveur	74,73 €

Détail de vos frais privatifs	Montant
Plaquettes	11,00 €
Indemnités de déménagement / emménagement (A20A)	50,00 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	400,36 €
Part occupant	928,56 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureaufievat
namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



Lot : P35 Période : 01-01-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
(61000) Entretien EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur	1.925,23 €	19 / 10000	3,66 €	3,66 €
(61010) Contrôle ascenseurs	1.184,52 €	19 / 10000	2,25 €	2,25 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	6.935,58 €	19 / 10000	13,18 €	13,18 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	4.544,91 €	19 / 10000	8,64 €	8,64 €
(61020) Contrôle installations électriques	190,80 €	19 / 10000	0,36 €	0,36 €
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	946,25 €	19 / 10000	1,80 €	1,80 €
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.110,94 €	19 / 10000	5,91 €	5,91 €
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.210,00 €	19 / 10000	2,30 €	2,30 €
(61073) Entretien toits	454,21 €	19 / 10000	0,86 €	
(61079) Serrures, Clefs, Plaquettes	1.304,15 €	19 / 10000	2,48 €	2,48 €
(61201) Eau parties communes	135,32 €	19 / 10000	0,26 €	0,26 €
(61210) Electricité parties communes	2.075,27 €	19 / 10000	3,94 €	3,94 €
(61300) Honoraires syndics	7.129,81 €	19 / 10000	13,55 €	6,78 €
(6140) Assurance incendie	7.220,67 €	19 / 10000	13,72 €	
(6141) Responsabilité civile	210,65 €	19 / 10000	0,40 €	
(6144) Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	153,13 €	19 / 10000	0,29 €	
(6146) Assistance judiciaire	779,06 €	19 / 10000	1,48 €	
(61601) Timbres	123,85 €	19 / 10000	0,24 €	0,12 €
(61611) Consommations réunions	100,00 €	19 / 10000	0,19 €	
(650) Frais bancaires et charges des dettes	11,15 €	19 / 10000	0,02 €	0,01 €
Totaux	39.745,50 €		75,53 €	51,69 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	39.745,50 €
Votre quote-part dans ce décompte	75,53 €
Avances appelées	83,64 €
Solde de ce décompte en votre faveur	8,11 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	23,85 €
Part occupant	51,69 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

3. Situation comptable de : Madame BECKER - THONUS Brigitte
Chemin des villas, 63
5170 LUSTIN

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report		134,22 €	-134,22 €	
01-01	Fonds de réserve du 1er trimestre 2024	84,50 €		-49,72 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2024	123,94 €		74,22 €	
01-01	Versement		123,94 €	-49,72 €	2024/001-001
22-01	Versement		84,50 €	-134,22 €	2024/010-001
01-02	Appel provisionnel février 2024	123,94 €		-10,28 €	
01-02	Versement		123,94 €	-134,22 €	2024/017-002
01-03	Appel provisionnel mars 2024	123,94 €		-10,28 €	
01-03	Versement		123,94 €	-134,22 €	2024/032-002
01-04	Appel provisionnel avril 2024	123,94 €		-10,28 €	
01-04	Versement		123,94 €	-134,22 €	2024/047-001
22-04	Remboursement	134,22 €		0,00 €	2024/060-008
01-05	Appel provisionnel mai 2024	123,94 €		123,94 €	
01-05	Versement		123,94 €	0,00 €	2024/066-001
01-06	Appel provisionnel juin 2024	123,94 €		123,94 €	
01-06	Versement		123,94 €	0,00 €	2024/078-001
01-07	Fonds de réserve du 2eme et 3eme trimestre 2024	84,50 €		84,50 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2024	123,94 €		208,44 €	
01-07	Versement		123,94 €	84,50 €	2024/092-002
08-07	Versement		84,50 €	0,00 €	2024/023-003
01-08	Appel provisionnel août 2024	123,94 €		123,94 €	
01-08	Versement		123,94 €	0,00 €	2024/106-002
01-09	Appel provisionnel septembre 2024	123,94 €		123,94 €	
01-09	Versement		123,94 €	0,00 €	2024/122-001
01-10	Appel provisionnel octobre 2024	123,94 €		123,94 €	
01-10	Versement		123,94 €	0,00 €	2024/134-002
01-11	Appel provisionnel novembre 2024	123,94 €		123,94 €	
01-11	Versement		123,94 €	0,00 €	2024/149-002
01-12	Appel provisionnel décembre 2024	123,94 €		123,94 €	
01-12	Versement		123,94 €	0,00 €	2024/163-001
31-12	Décompte 2024		82,84 €	-82,84 €	
		1.790,50 €	1.873,34 €	-82,84 €	

Liste des factures faisant partie du decompte :

Date	Fournisseur	Libellé	Montant
01-01		Interêts (OD)	-15,45 €
01-01	FOURRIER	2024	210,65 €
01-01	FOURRIER	01>04/2024	1.748,70 €
01-01	OCTA + PATIGNY	01/2024	65,71 €
01-01	OCTA + PATIGNY	01/2024	52,58 €
01-01	OCTA + PATIGNY	01/2024	52,57 €
01-01	OCTA + PATIGNY	01/2024	52,57 €
01-01	KONE	2024	6.935,58 €

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet

namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



01-01	FIDELI	1T2024	1.782,46 €
02-01	NETTOYAGE	01/2024 + Produits de nettoyage	330,24 €
01-02	OCTA + PATIGNY	02/2024	52,57 €
01-02	OCTA + PATIGNY	02/2024	52,58 €
01-02	OCTA + PATIGNY	02/2024	52,57 €
01-02	OCTA + PATIGNY	02/2024	65,71 €
07-02	FOURRIER	03/2024>03/2025	153,13 €
12-02	AIB VINCOTTE	Contrôle ascenseurs	592,26 €
12-02	SWDE	Eau parties communes	34,02 €
22-02	GALER Axel	Dépannage barrière	190,80 €
27-02	OCTA + PATIGNY	12/2023>01/2024	-67,87 €
27-02	OCTA + PATIGNY	12/2023>01/2024	-58,48 €
27-02	OCTA + PATIGNY	12/2023>01/2024	-58,53 €
01-03	NETTOYAGE	03/2024	250,00 €
01-03	OCTA + PATIGNY	03/2024	52,57 €
01-03	OCTA + PATIGNY	03/2024	45,00 €
01-03	OCTA + PATIGNY	03/2024	30,00 €
01-03	OCTA + PATIGNY	03/2024	25,00 €
13-03	FOURRIER	04>07/2024	1.823,99 €
14-03	ESS	Entretien EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur	1.925,23 €
21-03	NETTOYAGE	04/2024	250,00 €
01-04	FIDELI	2T2024	1.782,45 €
01-04	OCTA + PATIGNY	04/2024	45,00 €
01-04	OCTA + PATIGNY	04/2024	52,57 €
01-04	OCTA + PATIGNY	04/2024	30,00 €
01-04	OCTA + PATIGNY	04/2024	25,00 €
09-04		01-04-2024 30-06-2024 03 12,000 EUR Q (OD)	12,00 €
16-04	FIDELI	Consommations réunions	100,00 €
01-05	NETTOYAGE	05/2024	250,00 €
01-05	OCTA + PATIGNY	05/2024	25,00 €
01-05	OCTA + PATIGNY	05/2024	30,00 €
01-05	OCTA + PATIGNY	05/2024	45,00 €
01-05	OCTA + PATIGNY	05/2024	52,57 €
06-05	FIDELI	Timbres	76,69 €
29-05	NETTOYAGE	06/2024 + produits nettoyage	280,70 €

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/fevet
namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



31-05	WARZEE	Débouchage canalisations	153,70 €
01-06	OCTA + PATIGNY	06/2024	52,57 €
01-06	OCTA + PATIGNY	06/2024	45,00 €
01-06	OCTA + PATIGNY	06/2024	30,00 €
01-06	OCTA + PATIGNY	06/2024	25,00 €
03-06	SWDE	Eau parties communes	34,02 €
05-06	SERVI - VIT	Dépannage porte - suite clé cassée dans serrure	682,74 €
12-06	FOURRIER	07>10/2024	1.823,99 €
20-06	COLOT L EXTERIEUR	Taille de haie	605,00 €
27-06	KONE	Eau en cuvette	273,48 €
01-07	NETTOYAGE	07/2024	250,00 €
01-07	OCTA + PATIGNY	07/2024	52,57 €
01-07	OCTA + PATIGNY	07/2024	45,00 €
01-07	OCTA + PATIGNY	07/2024	30,00 €
01-07	OCTA + PATIGNY	07/2024	25,00 €
01-07	FIDELI	3T2024	1.782,45 €
02-07		Interêts (OD)	-1,20 €
05-07		01-07-2024 30-09-2024 03 12,000 EUR Q (OD)	12,00 €
19-07	FOURRIER	Assistance judiciaire	779,06 €
01-08	OCTA + PATIGNY	08/2024	30,00 €
01-08	OCTA + PATIGNY	08/2024	25,00 €
01-08	OCTA + PATIGNY	08/2024	52,57 €
01-08	OCTA + PATIGNY	08/2024	45,00 €
12-08	SWDE	Eau parties communes	33,64 €
28-08	KONE	Dégât des eaux	136,74 €
30-08	AIB VINCOTTE	Contrôle ascenseurs	592,26 €
31-08	WARZEE	Curage canalisations	792,55 €
01-09	OCTA + PATIGNY	09/2024	25,00 €
01-09	OCTA + PATIGNY	09/2024	30,00 €
01-09	OCTA + PATIGNY	09/2024	45,00 €
01-09	OCTA + PATIGNY	09/2024	52,57 €
10-09	SERVI - VIT	Dépannage serrure local poubelle	621,41 €
17-09	KONE	Travaux suite inondation	4.134,69 €
30-09	NETTOYAGE	02 - 08 - 09 / 2024	750,00 €
01-10	FOURRIER	10>01/2025	1.823,99 €
01-10	FIDELI	4T2024	1.782,45 €

FIDELI SNC / COUET

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



01-10	OCTA + PATIGNY	10/2024	52,57 €
01-10	OCTA + PATIGNY	10/2024	25,00 €
01-10	OCTA + PATIGNY	10/2024	30,00 €
01-10	OCTA + PATIGNY	10/2024	45,00 €
02-10		Interêts (OD)	-8,20 €
04-10	Deneffe Grogory	Travaux toitures	454,21 €
08-10		01-10-2024 31-12-2024 03 12,000 EUR Q (OD)	12,00 €
24-10	COLOT L EXTERIEUR	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	605,00 €
30-10	NETTOYAGE	10/2024	250,00 €
01-11	OCTA + PATIGNY	11/2024	52,57 €
01-11	NETTOYAGE	11/2024	250,00 €
01-11	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes	45,00 €
01-11	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes	30,00 €
01-11	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes	25,00 €
12-11	SWDE	Eau parties communes	33,64 €
30-11	FIDELI	Timbres	47,16 €
01-12	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes	52,57 €
01-12	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes	25,00 €
01-12	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes	30,00 €
01-12	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes	45,00 €
02-12	NETTOYAGE	12/2024	250,00 €
06-12	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Régl 02/03/23 -> 01/12/23	-112,74 €
06-12	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Régl 27/01/23 -> 01/12/23	147,72 €
06-12	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Régl 27/01/23 -> 01/12/23	104,89 €
06-12	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes	147,72 €

Tableau relevé eau (si d'application) :

.....

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



Jambes, le mercredi 10 avril 2024

Madame, Monsieur,

Objet : Décompte de charges de l'Exercice 2023 (période du 01-01-2023 au 31-12-2023) pour votre(vos) bien(s) dans la CLOS WALLYS à 5500 DINANT.

Ce document vous est envoyé par courrier simple

Nous vous prions de trouver en annexe :

1. Le bilan comptable arrêté au **31-12-2023** ainsi que vos paiements.
2. Le détail des charges générales de toute la Copropriété, ainsi que votre décompte individuel de charges, lot par lot si vous en possédez plusieurs
3. La situation comptable des sommes dues à la Copropriété et des opérations bancaires, pour votre(vos) lot(s).
4. Si d'application, le détail des frais de chauffage/eaux/gaz pour chaque lot, établi par la société de décompte externe et déjà inclus dans le décompte annuel de chaque lot.

Votre solde final pour l'exercice concerné, tous lots confondus si vous en possédez plusieurs, est de

134,22€ en votre faveur.

Soit il s'agit d'un solde en faveur de la copropriété, et nous vous remercions d'effectuer le règlement endéans la quinzaine sur le compte bancaire de l'Association des Copropriétaires CLOS WALLYS **BE56 0017 1022 5588** en mentionnant la communication suivante : **+++051/0072/75396+++**

Soit il s'agit d'un solde en votre faveur, et ce solde vous sera automatiquement reversé sur votre compte bancaire n°

* Si ce n° de compte bancaire n'est pas le vôtre, s'il est incorrect ou si vous souhaitez être remboursé sur un autre n° de compte bancaire, il convient évidemment de nous le signaler endéans la huitaine.

* Si aucun n° de compte bancaire n'apparaît ci-dessus, veuillez alors nous communiquer le n° de compte sur lequel la Copropriété pourra vous rembourser le solde en votre faveur.

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Notes informatives

* Ce décompte intègre une ventilation propriétaire (colonne "quote-part") / locataire (colonne "occupant"), donnée à titre indicatif et sous toute réserve, en particulier sous réserve d'autres dispositions prévues dans la convention de bail liant propriétaire et locataire.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les meilleures.

1. Bilan comptable arrêté au 31-12-2023

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Assurance à reporter	1748,70€	Fonds de roulement	13021,12€
Total Classe 4	1748,70€	Fonds de réserve général	
		- Ouverture	10641,69€
Classe 5		- Appels	7500,00€
BE09 0358 6937 3857 (Compte épargne réserve)	13263,49€	- Utilisation/Apport	-9475,50€
BE56 0017 1022 5588 (Compte courant)	11938,85€	Fonds de réserve général	8666,19€
Total Classe 5	25202,34€	Fonds de réserve 02	1113,61€
		Total Classe 1	22800,92€
		Classe 4	
		Copropriétaires	857,89€
		Fournisseurs	4531,51€
		Compte d'attente	0,37€
		Compte d'attente décompte arrondi	0,55€
		Total Classe 4	5390,32€
		Sinistre(s)	
		72 - 15-03-23 FUITE SDB WILLAERT	-1240,20€
		Total Sinistre(s)	-1240,20€
Total	26951,04€	Total	26951,04€

2. Décompte(s) annuel(s) de charges (lot par lot) de :

Vos lots : A20A; P35				
Période : 01-01-2023-31-12-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

(61000) Entretien EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur	1395,23€	338/10000	47,16€	47,16€
(61010) Contrôle ascenseurs	2352,74€	338/10000	79,52€	79,52€
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	8237,62€	338/10000	278,43€	278,43€
(61014) Travaux d'adaptation ascenseurs	1435,38€	338/10000	48,52€	
(61022) Dépannage installations électriques	1236,87€	338/10000	41,81€	41,81€
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	923,55€	338/10000	31,22€	31,22€
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3042,72€	338/10000	102,84€	102,84€
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	3079,45€	338/10000	104,09€	104,09€
(610781) Travaux propriétaires	816,20€	338/10000	27,59€	
(61201) Eau parties communes	133,69€	338/10000	4,52€	4,52€
(61210) Electricité parties communes	1164,82€	338/10000	39,37€	39,37€
(61300) Honoraires syndics	7039,61€	338/10000	237,94€	118,97€
(6140) Assurance incendie	5125,27€	338/10000	173,24€	
(6141) Responsabilité civile	538,74€	338/10000	18,21€	
(6144) Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	360,46€	338/10000	12,18€	
(61601) Timbres	110,87€	338/10000	3,75€	1,88€
(61603) Frais d'administration - Autres	192,00€	338/10000	6,49€	3,25€
(61612) Autres frais d'assemblée	90,00€	338/10000	3,04€	
(614) Assurances	1708,43€	338/10000	57,75€	57,75€
(650) Frais bancaires et charges des dettes	46,45€	338/10000	1,57€	0,79€

Totaux	39030,10€		1319,23€	(P): 407,64€ (O): 911,59€
---------------	------------------	--	-----------------	--------------------------------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	39030,10€
Votre quote-part dans ce décompte	1319,23€

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Lot : A20A Période : 01-01-2023-31-12-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
(61000) Entretien EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur	1395,23€	319 / 10000	44,51€	44,51€
(61010) Contrôle ascenseurs	2352,74€	319 / 10000	75,05€	75,05€
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	8237,62€	319 / 10000	262,78€	262,78€
(61014) Travaux d'adaptation ascenseurs	1435,38€	319 / 10000	45,79€	
(61022) Dépannage installations électriques	1236,87€	319 / 10000	39,46€	39,46€
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	923,55€	319 / 10000	29,46€	29,46€
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3042,72€	319 / 10000	97,06€	97,06€
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	3079,45€	319 / 10000	98,24€	98,24€
(610781) Travaux propriétaires	816,20€	319 / 10000	26,04€	
(61201) Eau parties communes	133,69€	319 / 10000	4,26€	4,26€
(61210) Electricité parties communes	1164,82€	319 / 10000	37,16€	37,16€
(61300) Honoraires syndics	7039,61€	319 / 10000	224,56€	112,28€
(6140) Assurance incendie	5125,27€	319 / 10000	163,50€	
(6141) Responsabilité civile	538,74€	319 / 10000	17,19€	
(6144) Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	360,46€	319 / 10000	11,50€	
(61601) Timbres	110,87€	319 / 10000	3,54€	1,77€
(61603) Frais d'administration - Autres	192,00€	319 / 10000	6,13€	3,06€
(61612) Autres frais d'assemblée	90,00€	319 / 10000	2,87€	
(614) Assurances	1708,43€	319 / 10000	54,50€	54,50€
(650) Frais bancaires et charges des dettes	46,45€	319 / 10000	1,48€	0,74€

Totaux	39030,10€		1245,06€	860,34€
---------------	------------------	--	-----------------	----------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	39030,10€
Votre quote-part dans ce décompte	1245,06€
Avances appelées	1403,64€
Solde de ce décompte en votre faveur	158,58€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	384,74€
Part occupant	860,34€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

Lot : P35 Période : 01-01-2023-31-12-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
(61000) Entretien EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur	1395,23€	19 / 10000	2,65€	2,65€
(61010) Contrôle ascenseurs	2352,74€	19 / 10000	4,47€	4,47€
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	8237,62€	19 / 10000	15,65€	15,65€
(61014) Travaux d'adaptation ascenseurs	1435,38€	19 / 10000	2,73€	
(61022) Dépannage installations électriques	1236,87€	19 / 10000	2,35€	2,35€
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	923,55€	19 / 10000	1,76€	1,76€
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3042,72€	19 / 10000	5,78€	5,78€
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	3079,45€	19 / 10000	5,85€	5,85€
(610781) Travaux propriétaires	816,20€	19 / 10000	1,55€	
(61201) Eau parties communes	133,69€	19 / 10000	0,26€	0,26€
(61210) Electricité parties communes	1164,82€	19 / 10000	2,21€	2,21€
(61300) Honoraires syndics	7039,61€	19 / 10000	13,38€	6,69€
(6140) Assurance incendie	5125,27€	19 / 10000	9,74€	
(6141) Responsabilité civile	538,74€	19 / 10000	1,02€	
(6144) Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	360,46€	19 / 10000	0,69€	
(61601) Timbres	110,87€	19 / 10000	0,21€	0,11€
(61603) Frais d'administration - Autres	192,00€	19 / 10000	0,37€	0,18€
(61612) Autres frais d'assemblée	90,00€	19 / 10000	0,17€	
(614) Assurances	1708,43€	19 / 10000	3,25€	3,25€
(650) Frais bancaires et charges des dettes	46,45€	19 / 10000	0,09€	0,05€
Totaux	39030,10€		74,16€	51,25€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	39030,10€
Votre quote-part dans ce décompte	74,16€
Avances appelées	83,64€
Solde de ce décompte en votre faveur	9,48€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	22,92€
Part occupant	51,25€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

3. Situation comptable de : Madame BECKER - THONUS Brigitte
Chemin des villas, 63

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefivet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

5170 LUSTIN

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	186,05€		186,05€	
01-01	Appel provisionnel janvier 2023	123,94€		309,99€	
01-01	Versement		112,66€	197,33€	2023/001-001
01-02	Appel provisionnel février 2023	123,94€		321,27€	
01-02	Versement		112,66€	208,61€	2023/015-001
01-03	Appel provisionnel mars 2023	123,94€		332,55€	
01-03	Versement		112,66€	219,89€	2023/032-003
13-03	Versement		186,05€	33,84€	2023/039-003
01-04	Fonds de réserve du 2e trimestre 2023	84,50€		118,34€	
01-04	Appel provisionnel avril 2023	123,94€		242,28€	
01-04	Versement		123,94€	118,34€	2023/055-002
12-04	Versement		84,50€	33,84€	2023/001-004
01-05	Appel provisionnel mai 2023	123,94€		157,78€	
01-05	Versement		123,94€	33,84€	2023/074-001
01-06	Appel provisionnel juin 2023	123,94€		157,78€	
01-06	Versement		123,94€	33,84€	2023/087-003
01-07	Fonds de réserve du 3e trimestre 2023	84,50€		118,34€	
01-07	Appel provisionnel juillet 2023	123,94€		242,28€	
01-07	Versement		123,94€	118,34€	2023/101-001
28-07	Versement		84,50€	33,84€	2023/019-002
01-08	Appel provisionnel août 2023	123,94€		157,78€	
01-08	Versement		123,94€	33,84€	2023/116-003
01-09	Appel provisionnel septembre 2023	123,94€		157,78€	
01-09	Versement		123,94€	33,84€	2023/129-003
01-10	Fonds de réserve du 4e trimestre 2023	84,50€		118,34€	
01-10	Appel provisionnel octobre 2023	123,94€		242,28€	
01-10	Versement		123,94€	118,34€	2023/144-001
12-10	Versement		84,50€	33,84€	2023/031-003
01-11	Appel provisionnel novembre 2023	123,94€		157,78€	
01-11	Versement		123,94€	33,84€	2023/158-003
01-12	Appel provisionnel décembre 2023	123,94€		157,78€	
01-12	Versement		123,94€	33,84€	2023/172-002
31-12	Décompte 2023		168,06€	-134,22€	
		1926,83€	2061,05€	-134,22€	

Liste des factures faisant partie du decompte :

Date	Fournisseur	Libellé	Montant
01-01	FIDELI	Honoraires syndics T1	1759,90€
01-01	NEOPOST	Timbres T1	8,96€
01-01	FOURRIER	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes T1	210,65€

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

01-01	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	29,09€
01-01	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	112,42€
01-01	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	84,73€
01-01	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	150,29€
01-01	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T1	250,00€
02-01	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	29,09€
02-01	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	112,42€
02-01	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	84,73€
02-01	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	150,29€
06-01		01-01-2023 31-03-2023 03 12,000 EUR Q (OD)	12,00€
09-01	FOURRIER	Assurance incendie T1	1587,60€
10-01	WARZEE	Curage canalisations	181,50€
31-01	ESS	Entretien EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur T1	1395,23€
01-02	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	148,43€
01-02	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	67,42€
01-02	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	-410,04€
01-02	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	29,09€
01-02	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	150,29€
01-02	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	84,73€
01-02	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	112,42€
01-02	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T1	250,00€
04-02	WARZEE	Débouchage 2 chambres de visites	143,10€
12-02	SWDE	Eau parties communes T1	35,17€
21-02	KONE	Entretien et réparations ascenseurs non compris	6433,90€

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

		dans contrat d'entretien T1	
22-02	AIB VINCOTTE	Contrôle ascenseurs T1	559,79€
24-02	GILLES Yves	Contrôle câblage	563,77€
01-03	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	29,09€
01-03	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	150,29€
01-03	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	84,73€
01-03	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	112,42€
01-03	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T1	250,00€
02-03	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T1	-764,83€
03-03	ESPACE VERT GUIDARINI	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat T1	1869,45€
13-03	FRAIS ASSEMBLEE GENERALE	Autres frais d'assemblée T1	90,00€
22-03	NEOPOST	Timbres T1	7,56€
24-03	FOURRIER	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes T1	149,81€
01-04	FIDELI	Honoraires syndics T2	1759,90€
01-04	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T2	250,00€
01-04	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T2	47,41€
09-04	FOURRIER	Assurance incendie T2	1748,70€
11-04		01-04-2023 30-06-2023 03 12,000 EUR Q (OD)	12,00€
13-04	KONE	Boîte à clé	215,60€
01-05	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T2	47,41€
01-05	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T2	272,22€
11-05	SWDE	Eau parties communes T2	30,48€
25-05	GILLES Yves	Remise en état barrière	593,60€
01-06	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T2	250,00€
01-06	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T2	47,41€

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

07-06	COLOT L EXTERIEUR	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat T2	605,00€
13-06	NEOPOST	Timbres T2	22,68€
01-07	FIDELI	Honoraires syndics T3	1759,90€
01-07	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T3	250,00€
01-07	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T3	47,41€
07-07		01-07-2023 30-09-2023 03 12,000 EUR Q (OD)	12,00€
09-07	FOURRIER	Assurance incendie T3	1748,70€
17-07	KONE	Module GSM	965,13€
19-07	FOURRIER	Responsabilité civile	538,74€
26-07	AIB VINCOTTE	Contrôle ascenseurs T3	559,79€
01-08	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T3	47,41€
01-08	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T3	270,50€
11-08	AIB VINCOTTE	Analyse de risque	1233,16€
12-08	SWDE	Eau parties communes T3	34,02€
23-08	ESS	Travaux EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur T3	9725,50€
27-08	GILLES Yves	Dépannage hall	79,50€
31-08	NEOPOST	Timbres T3	41,43€
01-09	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T3	250,00€
01-09	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T3	47,41€
01-10		Interêts (OD)	-1,55€
01-10	FIDELI	Honoraires syndics T4	1759,91€
01-10	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T4	41,55€
01-10	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T4	250,00€
06-10		01-10-2023 31-12-2023 03 12,000 EUR Q (OD)	12,00€
09-10	FOURRIER	Assurance incendie T4	1748,70€
16-10	KONE	Batterie gestion GSM	512,61€
31-10	COLOT L EXTERIEUR	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat T4	605,00€
01-11	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon	250,00€

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295

		contrat T4	
01-11	LAMPIRIS - TOTAL ENERGIES	Electricité parties communes T4	41,55€
12-11	SWDE	Eau parties communes T4	34,02€
01-12	NETTOYAGE	Nettoyage bâtiment selon contrat T4	250,00€
07-12	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes T4	58,08€
07-12	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes T4	58,04€
07-12	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes T4	72,58€
07-12	OCTA + PATIGNY	Electricité parties communes T4	58,08€
11-12	ORES	Electricité parties communes T4	0,56€
11-12	ORES	Electricité parties communes T4	0,56€
11-12	ORES	Electricité parties communes T4	1,13€
12-12	KONE	Dépannage coupure de courant	325,98€
22-12	KONE	Remplacement de la carte	1219,78€
22-12	ORES	Electricité parties communes T4	1,13€
29-12	GALER Axel	Projecteurs LED + détecteurs	816,20€
31-12		Travaux EDS/ Centrale/ Exutoire/ Extincteur (OD)	-9725,50€
31-12		Assurance incendie (OD)	-1708,43€
18-12	NEOPOST	Timbres T4	30,24€
30-12	WARZEE	Vidange 3 fosses septiques	598,95€
31-12		Assurances (OD)	1708,43€
31-12	FRAIS ADMINISTRATIFS	Frais d'administration - Autres T4	192,00€

.....

Tableau relevé eau (si d'application) :

.....

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



CLOS WALLYS
IMPASSE DES MARAICHERS
5500 DINANT
0815 867 295



* Ce décompte intègre une ventilation propriétaire (colonne "quote-part") / locataire (colonne "occupant"), donnée à titre indicatif et sous toute réserve, en particulier sous réserve d'autres dispositions prévues dans la convention de bail liant propriétaire et locataire.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les meilleures.

1. Bilan comptable arrêté au 31-12-2024

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock clés porte d'entrée	70,00 €	Fonds de roulement	13.021,12 €
Total Classe 3	70,00 €	Fonds de réserve général	
		- Ouverture	8.666,19 €
Classe 4		- Appels	5.000,00 €
Assurance à reporter	1.823,99 €	- Utilisation/Apport	500,00 €
Total Classe 4	1.823,99 €	Fonds de réserve général	14.166,19 €
		Fonds de réserve 02	1.113,61 €
Classe 5		Total Classe 1	28.300,92 €
BE09 0358 6937 3857 (Compte épargne réserve)	19.707,59 €		
BE56 0017 1022 5588 (Compte courant)	6.956,97 €	Classe 4	
Total Classe 5	26.664,56 €	Copropriétaires	31,69 €
		Fournisseurs	3.432,96 €
		Compte d'attente	0,37 €
		Compte d'attente décompte arrondi	1,82 €
		Total Classe 4	3.466,84 €
		Sinistre(s)	
		72-130923 INFILTRATION DUC/GIGOT	358,73 €
		72 - 15-03-23 FUIITE SDB WILLAERT	-1.240,20 €
		21-08-24 CUVETTE ASCENSEUR	-1.767,50 €
		72 - 24.06.61 SINISTRE ASCENSEUR	1.849,12 €
		72 - 24-03-24 SINSITRE N°24.01.62	-2.409,36 €
		Total Sinistre(s)	-3.209,21 €
Total	28.558,55 €	Total	28.558,55 €

2. Décompte(s) annuel(s) de charges (lot par lot) de :

Vos lots : A20A; P35

FIDELI SNC / COUET
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 du lundi au vendredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet
namur@couet.be 081/30 56 41

IPI 505 726 - 800.049 – BCE 0471.429.797 Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau: 04 349 44 53

Bilan comptable ' CLOS WALLYS' (01-01-2023-31-12-2023)

Compte	Actif	Montant		Compte	Passif	Montant
	Classe 4				Classe 1	
4101	Copropriétaires débiteurs	3.971,87		100	Fonds de roulement	13.021,12
490200	Assurance à reporter	1.748,70		1601	Fonds de réserve général	
	Total Classe 4	5.720,57			- Ouverture	10.641,69
					- Appels	7.500,00
					- Utilisation/Apport	-9.475,50
	Classe 5				Fonds de réserve général	8.666,19
550	BE09 0358 6937 3857 (Compte épargne réserve)	13.263,49		1602	Fonds de réserve 02	1.113,61
551	BE56 0017 1022 5588 (Compte courant)	11.938,85			Total Classe 1	22.800,92
	Total Classe 5	25.202,34				
					Classe 4	
				4101	Copropriétaires créditeurs	4.829,76
				440	Fournisseurs	4.531,51
				499	Compte d'attente	0,37
				499005	Compte d'attente décompte arrondi	0,55
					Total Classe 4	9.362,19
					Sinistre(s)	
					72 - 15-03-23 FUITE SDB WILLAERT	-1.240,20
					Total Sinistre(s)	-1.240,20
	Total	30.922,91			Total	30.922,91

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
de la « Résidence CLOS WALLYS »
ayant son siège à 5000 Dinant, avenue des Combattants, 144*.**

**ACTE DE BASE – REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

N°
Du
ACTE DE BASE.
Dossier : 13909 - 2008/0773

L'AN DEUX MIL HUIT

Le

Devant nous, François DEBOUCHE, notaire à Dinant,

A COMPARU :

La société anonyme «A.J.M.J.», dont le siège social est établi à 1357 Hélécline, rue de Chapeauveau, 1, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0.478.559.693, constituée suivant acte reçu par le notaire Philippe Vanhalewyn, à Kraainem, le huit octobre deux mil deux, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt et un octobre deux mil deux sous le numéro 02129302 avec complément publié aux annexes au Moniteur belge du vingt trois décembre deux mil deux sous le numéro 02152806, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le même notaire Vanhalewyn le vingt-six octobre deux mil cinq, publié aux Annexes au Moniteur belge sous le numéro 05169134, ici représentée par :

Monsieur Jean-Marc WILLAERT, domicilié à 1357 Hélécline, rue de Chapeauveau, 1, agissant en sa qualité d'administrateur-délégué*, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du vingt-neuf novembre deux mil deux, publiée aux annexes du Moniteur Belge du dix janvier deux mil trois sous le numéro 4085* et suivant décision du conseil d'administration du *...

**lequeldéclare avoir les pouvoirs aux fins des présentes en vertu des statuts.
dénommée au présent acte : «le comparant».**

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant déclare avoir acquis les biens immeubles suivants sis à :

VILLE DE DINANT - Première division – article 07732 -

1. Un bâtiment cadastré en nature de remise sur et avec terrain et toutes dépendances, situé avenue des Combattants, 144, le tout cadastré suivant titre section E numéro 123/H pour trois ares vingt-trois centiares et partie du numéro 124/F pour une contenance mesurée de quatre cents mètres carrés septante-cinq décimètres carrés (telle que cette dernière contenance est décrite et figurée sous liseré bleu en un plan dressé par Monsieur Godfrin Jean-Marie, alors géomètre expert à Dinant, le trente novembre mil neuf cent nonante six annexé à l'acte ci-après vanté du vingt sept décembre mil neuf cent nonante six) et suivant

extrait cadastral récent section E numéro 123/K pour une superficie totale de sept ares cinquante-huit centiares (07a 58ca)

2. Une maison sur et avec terrain et toutes dépendances, située avenue des Combattants, 145, le tout cadastré suivant titre section E numéro 124/G partie et numéro 130/G partie et suivant extrait cadastral récent section E numéro 124H pour une superficie totale de vingt-sept ares soixante-deux centiares (27a 62ca).

ORIGINE DE PROPRIETE.

Lesdits biens appartiennent au comparant pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe Vanhalewyn, notaire associé à Kraainem, à l'intervention du notaire Debouche soussigné en date du trente août deux mil sept, le numéro 123K de «BAYARD-DECOR» société anonyme à Opont-Paliseul, registre des personnes morales 0434.278.797, constituée sous forme de société à responsabilité limitée et dénomination «Richard Fournaux, Art et Décor» aux termes d'un acte reçu par Maître Henri-M. Mattot, alors notaire à Dinant, le dix sept mai mil neuf cent quatre vingt-huit publiée aux Annexes au Moniteur belge sous le numéro 88060867 et le numéro 124H de FOURNAUX Richard Henri Jacques, né à Dinant le dix sept décembre mil neuf cent soixante trois et de son épouse LEFEBVRE Bénédicte Julia Marie Ghislaine, née à Dinant le vingt quatre juillet mil neuf cent soixante huit.

Ledit bien section E numéro 124G

Ledit bien appartenait primitivement et sous plus grande contenance et sous d'autres numéros cadastraux, à savoir : 124^E, 128C, 124D, 126H et 128B, à 1. COLLE Simone Rosalie Jeanne Ghislaine née à Dinant le vingt huit juin mil huit cent nonante six, à Neffe-Dinant et 2. à sa soeur, COLLE Louise Jeanne Henriette Ghislaine, née à Dinant le treize février mil neuf cent trois, pour les avoir recueillis dans la succession de leur père, COLLE Henri, en son vivant horticulteur à Neffe-Dinant, lequel est décédé à Neffe-Dinant le premier juin mil neuf cent neuf, laissant sa succession pour moitié en usufruit à son épouse, LENOIR Marie Augustine Georgine, laquelle est décédée à Dinant le dix-neuf novembre mil neuf cent quarante-huit, et pour le surplus à ses deux filles précitées.

Ces dernières ont procédé au partage des biens susdécrits suivant acte reçu par le notaire Fernand Laurent à Dinant le vingt et un mars mil neuf cent quarante-neuf, auquel est resté annexé un plan dressé par le géomètre expert immobilier SAUVAGE, de Hastière-par-Delà le quatorze mars mil neuf cent quarante-neuf et se sont attribués les biens objets des présentes.

COLLE Louise, veuve de Monsieur HANOULLE Victor est décédée à Dinant le vingt-six février mil neuf cent nonante et un, laissant sa succession à POTEMBERG Henri Georges Joseph Ghislain, né à Dinant le neuf avril mil neuf cent vingt neuf, militaire de carrière retraité, époux de JADOUL Simone, et à son frère, POTEMBERG José Louis Pierre Ghislain, pensionné, époux de LABOUREUR Martha, né à Dinant le quinze août mil neuf cent trente deux, en exécution d'un testament dicté à Maître Fernand Laurent, alors notaire à Dinant, en date du vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-un.

Aux termes d'un acte reçu le seize juin mil neuf cent nonante-deux par le notaire Henri MATTOT à Dinant, à l'intervention de Maître Ernest-Louis Houyet, COLLE Simone, POTEMBERG Henri et José, précités, ont vendu les biens à Monsieur et Madame FOURNAUX Richard et LEFEBVRE Bénédicte, précités, qui les ont acquis chacun pour moitié indivise ; acte transcrit à Dinant le huit juillet suivant volume 10787 numéro 12.

Ces derniers ont vendu une partie de ces biens acquis le seize juin mil neuf cent nonante deux, à la société anonyme «ART ET DECOR», dénommé antérieurement «Richard Fournaux, Art et décor» et par la suite « Bayard-Décor» à Neffe-Dinant, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt sept décembre mil neuf cent nonante six, transcrit à Dinant le quatorze janvier suivant volume 11683 numéro 4.

Ledit bien est alors cadastré, suite à cette dernière vente, comme mentionné ci-dessus : section E numéro 124G pour vingt cinq ares quarante trois centiares.

Le bien section E numéro 130G

Monsieur et Madame FOURNAUX Richard, précités, étaient propriétaires du bien alors cadastré section E numéro 130G/partie d'une contenance de deux ares dix neuf centiares, décrite et figurée sous liseré jaune en un plan dressé par Godfrin Jean-Marie, alors

géomètre expert immobilier à Dinant le vingt cinq septembre mil neuf cent nonante neuf, pour l'avoir acquis, chacun pour moitié indivise en pleine propriété, de 1/ FERYR Bruno Adrien Germain Ghislain né à Ciney le cinq octobre mil neuf cent soixante deux et de son épouse BONTEMPS Isabelle Liliane Dominique née à Namur le seize novembre mil neuf cent soixante huit, à Achêne et de 2/ LECHARLIER Bruno André Jean Ghislain, né à Namur le quinze novembre mil neuf cent septante et un et de son épouse MOREAUX Gisèle Adeline Colette Ghislaine MOREAUX, née à Ciney le vingt et un juillet mil neuf cent septante, à Ciney, aux termes d'un acte reçu le trois décembre mil neuf cent nonante neuf par Maître Henri-M. Mattot, alors notaire à Dinant et transcrit à Dinant le onze janvier deux mille volume 12343 numéro 28 ; acte auquel est resté annexé ledit plan.

Il appartenait à ces derniers pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de FONTINOY Juliette Albine Ghislaine, née à Assesse le trente mai mil neuf cent vingt quatre et de FALLAY Mary Andrée Thérèse Achille Albert Ghislaine née à Namur le dix huit octobre mil neuf cent quarante sept, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul Declairfayt, notaire à Assesse, le seize mai mil neuf cent nonante sept et transcrit à Dinant le vingt huit mai suivant volume 11747 numéro 10.

Originellement et depuis plus de trente ans, il appartenait à FALLAY Achille et à son épouse PAPILLON Marie-Louise pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Leclef, à Dinant, le vingt huit novembre mil neuf cent quarante.

Le seize février mil neuf cent soixante huit, PAPILLON Marie Louise est décédée et sa succession fut recueillie pour moitié en usufruit par son époux survivant et pour le surplus par FALLAY Albert, époux de FONTINOY Juliette.

Le seize juin mil neuf cent septante quatre, FALLAY Achille est décédé et sa succession fut recueillie par son fils FALLAY Albert.

Ce dernier est décédé le vingt huit février mil neuf cent quatre vingt sept et sa succession fut recueillie pour l'usufruit par son épouse survivante FONTINOY Juliette et pour le surplus par sa fille FALLAY Mary, toutes deux précitées.

Le bien section E numéro 123 / H :

L'immeuble prédécrit appartenait en propre à Monsieur FOURNAUX Richard, précité, qui l'a acquis, avant son mariage, de l'association sans but lucratif "Oeuvres Paroissiales des Doyennés de Dinant et d'Yvoir", aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Quinot, à Dinant, le vingt-sept mai mil neuf cent quatre-vingt-sept. L'association sans but lucratif "Oeuvres Paroissiales des Doyennés de Dinant et d'Yvoir", en était propriétaire, pour l'avoir acquis, partie en vertu d'un acte reçu par le notaire Houyet, à Dinant, le premier avril mil neuf cent vingt-trois, et le surplus, suivant acte passé devant le notaire Houyet, à Dinant, le onze juillet mil neuf cent soixante-trois.

Le bien section E numéro 124 F :

décrit ci-avant appartenait aux époux FOURNAUX-LEFEBVRE, qui l'ont acquis chacun pour moitié indivise et avec d'autres biens, de COLLE Simone Rosalie Jeanne Ghislaine à Dinant, de POTEMBERG Henri Georges Joseph Ghislain à Dinant, et de POTEMBERG José Louis Pierre Ghislain à Sclayn, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, et le notaire Houyet à Dinant, le seize juin mil neuf cent nonante-deux.

A l'origine, cette propriété appartenait à COLLE Simone prénommée et à sa soeur, COLLE Louise Jeanne Henriette Ghislaine à Dinant, en vertu d'un acte de partage passé devant le notaire Houyet, à Dinant, le vingt et un mars mil neuf cent quarante-neuf.

COLLE Louise, veuve de HANOULLE Victor est décédée à Dinant le vingt-six février mil neuf cent nonante et un; en exécution d'un testament qu'elle avait dicté au notaire Fernand Laurent, à Dinant, le vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-un, sa succession fut recueillie par Messieurs Henri et José POTEMBERG prénommés.

CET EXPOSE FAIT,

Le comparant déclare que les biens prédécrits ont fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés par le collège des Bourgmestre et Echevins :

A) En date du 08/11/2006 sous la référence 2006/077/PB-2006/3370 relatif à la démolition de hangars et de garages et la construction d'immeubles à appartements. Ce permis contient les documents suivants qui Nous ont été remis par le comparant pour demeurer annexé aux présentes :

- la décision du collège proprement dite ;
 - en copie, l'avis de la Région Wallonne, Direction générale des Autoroutes et des Routes ;
 - le plan intitulé « plan partie gauche/Bloc A/Etage 0 à 1 » ;
 - le plan intitulé « plan partie gauche/Bloc A/Etage 2 à 4 » ;
 - le plan intitulé « plan partie gauche/Bloc C/Etage 0 à 3 » ;
 - le plan intitulé « plan partie gauche/Bloc A/Etage 2 à 4 » ;
 - le plan intitulé « plan partie gauche/Bloc A/Façades » ;
 - le plan intitulé « plan partie gauche/Bloc B/Façades » ;
 - le plan intitulé « plan partie gauche/Bloc B/Etage 0 à 3 » ;
 - le plan intitulé « plan partie combattants/Bloc D/Façades » ;
 - le plan intitulé « plan partie combattants/Bloc D/étages 0 à 4 » ;
 - le plan intitulé « plan partie gauche/Bloc C/Façades » ;
- B) En date du 17/09/2008 sous la référence 2006/077/PB, lequel autorise :
- 1) le remplacement de vélux par des lucarnes, suivant les directives du compte-rendu du Centre Régional de Secours, en date du 13/02/2008 ;
 - 2) l'intégration la construction d'une cabine haute tension ;
 - 3) le passage de 29 à 32 logements moyennant le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme concernant la création des 3 nouveaux logements.
- C) En date du 13/11/2008 sous la référence 2008/075/PB référence DGATLP F0113/91034/UDC3/2008/86/96657-PCA ayant pour objet la transformation de 3 appartements en 6 studios. Ce permis contient les documents suivants qui Nous ont été remis par le comparant pour demeurer annexé aux présentes .***

Ces documents et plans resteront ci-annexé, après avoir été vus et **signés par le comparant**; ils seront enregistrés en même temps que les présentes, mais ne seront **pas transcrits**.

Le comparant Nous déclare en outre :

- avoir procédé à la **démolition** des constructions existantes à la date de son acquisition, à savoir en date du trente août deux mil sept,
- avoir **construit** dans le respect des permis d'urbanisme susvantes sur la propriété acquise un nouveau complexe immobilier.

Le comparant Nous déclare encore que son intention est de placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété; il a requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de base, comprenant également le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels, actuels ou futurs, et seront opposables aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du bien.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour tous cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale, conformément à l'article 577-10 du code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux et autres concessions de jouissance, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété doivent être constatées par acte notarié, soumis à la transcription, lorsqu'elles concernent les deux premières parties des statuts "Acte de base" et "Règlement de copropriété".

Le règlement d'ordre intérieur, objet de la troisième partie des présents statuts de la copropriété, relatif à la jouissance des quatre propriétés distinctes, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de

propriété ou de jouissance d'une partie des biens à leurs cessionnaires. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

ACTE DE BASE

GENERALITES – DIVISION DES BIENS :

Les dispositions du présent titre, touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire des quatre lots à constituer, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives.

La déclaration de volonté qui précède a pour effet de créer, dès à présent, des parties privatives en biens distincts, qui appartiendront ou pourront appartenir à des propriétaires différents à titre de propriété privative et exclusive, et susceptibles d'être chacune l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort, et de tous contrats.

Ces parties privatives auront comme accessoire inséparable la copropriété d'un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'ensemble et dans le terrain, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

CHAPITRE I - DESCRIPTION DES BIENS.

Parties communes et parties privatives :

=====

Les descriptions qui vont suivre résultent de l'examen du plan susvanté; l'énumération des parties communes est donnée à titre exemplatif et non limitatif.

En général, il faut considérer :

- que sont parties ou choses communes, les parties de l'ensemble qui sont constitutives, ou à l'usage commun de celui-ci,
- que sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privé avec ses dépendances, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

Sont communes en général, les parties de l'immeuble affectées à l'usage commun de chaque lot et, notamment, le terrain sur lequel sont érigées les constructions, les gros murs, l'armature de l'édifice, les hourdis, les revêtements et la décoration des façades, le gros oeuvre, les gaines et têtes de cheminées, les gîtages, la toiture de l'immeuble avec son recouvrement, les tuyaux de descente, le réseau d'égouts, les fosses, les canalisations d'eau, d'électricité, de téléphonie, de radiotéléphonie, de radio et télédistribution, soit d'usage commun, soit d'usage privatif pour les sections de ces canalisations qui se trouveraient en dehors des lots qu'elles desservent.

Les parties communes spécifiques, outre les parties communes propres aux bâtisses, sont constituées par :

Dans le bloc A : les locaux poubelles latéraux (non repris aux plans*), le hall d'entrée avec son escalier et ascenseur ainsi que leurs cages respectives desservant principalement les appartements 4A, 14A, 13A, 18A, 19A, 25A et 26A, le hall d'entrée avec son escalier et ascenseur ainsi que leurs cages respectives desservant principalement les appartements 7A, 15A, 20A, 21A, 27A, 28A, 31A et 32A un local technique au rez-de-chaussée, une remise au deuxième étage, une remise au troisième étage.

Dans le bloc B : le hall d'entrée avec son escalier et ascenseur ainsi que leurs cages respectives desservant principalement les appartements 22B, 23B et 29B, et au rez de chaussée, un sas d'entrée devant l'appartement 10B.

Dans le bloc C :

- un sas situé au rez-de-chaussée entre le bloc B et le bloc C ;
- du côté du bloc B : un local technique, le hall d'entrée avec son escalier et ascenseur ainsi que leurs cages respectives desservant principalement les appartements 16C, 24C et 30C.
- de l'autre côté, au rez-de-chaussée, les locaux techniques « cabine à haute tension » et « eau » et autres accessoires.

Dans le bloc D : au rez-de-chaussée : un local technique « gaz », un local poubelle et « électrique » ; le hall d'entrée avec son escalier et sa cage desservant principalement l'appartement 17D.

Elles sont délimitées ***

Parties privatives :

Le comparant divise comme suit l'immeuble susdit **tout en se réservant, en application de l'article *** ci-dessous, le droit de modifier cet aménagement intérieur :**

***** LISTE dressée après visite réception ce 3.12.08 des plans**

Dans le BLOC A

L'appartement dénommé : « Appartement 2A » en duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage, délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon-salle à manger-cuisine), une remise, une terrasse en terre-plein** et un escalier avec sa cage donnant accès au premier étage ;

- au premier étage : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet et l'escalier avec sa cage donnant accès au rez-de-chaussée prédécrit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 3A » situé au rez-de-chaussée délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon-salle à manger-cuisine), une chambre, une salle de bain et une terrasse en terre-plein**.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 4A », situé au rez-de-chaussée délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour (deux salons, salle à manger et cuisine), deux chambres, une salle de bain avec water-closet et une terrasse en terre-plein**.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 5A », en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon-salle à manger-cuisine), un escalier avec sa cage donnant accès au premier étage et une terrasse en terre-plein** ;

- au premier étage : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet, un escalier avec sa cage donnant accès au rez-de-chaussée prédécrit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé « Appartement 6A » en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon-salle à manger-cuisine), un escalier avec sa cage donnant accès au premier étage et une terrasse en terre-plein** ;

- au premier étage : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet, un escalier avec sa cage donnant accès au rez-de-chaussée prédécrit.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé « Appartement 7A » situé au rez-de-chaussée délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon-salle à manger-cuisine), une chambre, une salle de bain et une terrasse en terre-plein**.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 8A » en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon-salle à manger-cuisine), une remise**, un escalier avec sa cage donnant accès au premier étage et une terrasse;

- au premier étage : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet, un escalier avec sa cage donnant accès au rez-de-chaussée prédécrit.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 13A » situé au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon-salle à manger-cuisine), une chambre et une salle de bain.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 14A » situé au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

un hall d'entrée, un séjour (deux salons, salle à manger et cuisine), deux chambres, une salle de bain avec water-closet et un balcon.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 15A » situé au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon-salle à manger-cuisine), une chambre et une salle de bain.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 18A » situé au deuxième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

un séjour (deux salons, salle à manger et cuisine), une chambre avec dressing, une salle de bain avec water-closet et un balcon.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 19A » situé au deuxième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour (deux salons, salle à manger et cuisine), deux chambres, une salle de bain avec water-closet et un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 20A » situé au deuxième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (deux salons, salle à manger et cuisine), une chambre avec dressing, une salle de bain avec water-closet et un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 21A » situé au deuxième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (salon-salle à manger - cuisine - entrée), deux chambres, une salle de bain avec water-closet et un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 25A » situé au troisième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (deux salons, salle à manger - cuisine), une chambre avec dressing, une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 26A » situé au troisième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (entrée, deux salons, salle à manger - cuisine), une chambre avec dressing, une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 27A » situé au troisième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (deux salons, salle à manger - cuisine), deux chambres, une salle de bain avec water-closet et un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 28A » situé au troisième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (entrée, salon-salle à manger - cuisine), une chambre avec dressing*, une salle de bain avec water-closet et un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 31A » situé au quatrième étage (sous-toit) délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (salon - salle à manger - cuisine) un hall, une chambre et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 32A » situé au quatrième étage (sous toit) délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (entrée, salon - salle à manger - cuisine - hall), une chambre et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Dans le BLOC B

L'appartement dénommé : « Appartement 9B » en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon - salle à manger - cuisine), une remise**, un escalier avec sa cage donnant accès au premier étage et une terrasse** ;

- au premier étage : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet et un escalier avec sa cage donnant accès au rez-de-chaussée prédécrit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 10B » en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon - salle à manger), une cuisine, (une remise**), un escalier avec sa cage donnant accès au premier étage et une terrasse** ;

- au premier étage : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet, un escalier avec sa cage donnant accès au rez-de-chaussée prédécrit et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 22B » en duplex, situé aux deuxième étage et troisième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au deuxième étage : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon - salle à manger - cuisine), un escalier avec sa cage donnant accès au troisième étage (sous toit) et un balcon/terrasse**.

- au troisième étage (sous toit) : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet et un escalier avec sa cage donnant accès au deuxième étage prédécrit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 23B » situé au deuxième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (entrée ; salon-salle à manger - cuisine), deux chambres, une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 29B » situé au troisième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (entrée, salon-salle à manger - cuisine), une chambre avec dressing, une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Dans le BLOC C

L'appartement dénommé : « Appartement 11C » situé au rez-de-chaussée délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon - salle à manger - cuisine), une chambre, une salle de bain et une terrasse** avec jardinet à usage privatif**.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 12C » en duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée: un hall d'entrée, une remise**, un séjour (salon - salle à manger - cuisine), un water-closet, un escalier avec sa cage donnant accès au premier étage.

- au premier étage : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet, et un escalier avec sa cage donnant accès au rez-de-chaussée prédécrit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 16C » situé au premier étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (entrée, salon-salle à manger - cuisine), une chambre et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 24C » situé au deuxième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (entrée, salon-salle à manger - cuisine), deux chambres, une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 30C » situé au troisième étage délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour (entrée, deux salons, salle à manger et cuisine), une chambre (avec dressing**), une salle de bain (avec water-closet**).

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Dans le BLOC D

L'appartement dénommé : « Appartement 1.D » en duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage, délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon - salle à manger - cuisine) et un escalier avec sa cage donnant accès au premier étage,

- au premier étage : un hall de nuit, une chambre avec dressing, une chambre, une salle de bain avec water-closet et un escalier avec sa cage donnant accès au rez-de-chaussée prédécrit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

L'appartement dénommé : « Appartement 17.D » en duplex situé au deuxième étage et au troisième étage, délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au deuxième étage : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon - salle à manger - cuisine), (une remise**) et un escalier avec sa cage donnant accès au troisième étage,
- au troisième étage : un hall de nuit, deux chambres avec dressing, une salle de bain avec water-closet et un escalier avec sa cage donnant accès au deuxième étage prédécrit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- ***/millièmes (**) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

????? TRENTE HUIT OU QUARANTE EMPLACEMENTS DE PAKING

CHAPITRE II - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES, SERVITUDES.

***Les parties communes sont réparties suivant une proportion tenant compte des surfaces et superficies de chaque lot, et/ou en fonction de leur consistance ou composition.
Les parties communes sont réparties comme indiqué ci-avant.

SERVITUDES.

La division de cet ensemble en lots privés et sa soumission au régime des articles 577-2 à 577-14 du code civil amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance et constituent des situations de fait qui, par la division effective de l'immeuble en propriétés privées distinctes, sont constitutives de servitudes par destination du père de famille (article 692 du code civil).

a) Servitudes du père de famille :

=====

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

1° Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).

2° L'existence et le passage, à travers les propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, électricité, gaz, téléphone, radio et télédistribution, eaux pluviales et résiduaires), ce passage pouvant s'exercer au sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci.

3° En général, l'existence dans les biens privés et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large, ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie commune et grevant les parties communes ou les lots privés.

b) Servitudes conventionnelles :

=====

1° D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, un travail de ce genre ne sera pas exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août; tous dégâts occasionnés aux biens privés à cette occasion seront réparés, aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent (et au besoin constituent un mandat contractuel) au syndic le libre accès à leur propriété, occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état

des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun, étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement ces propriétaires.

Tous les copropriétaires et occupants devront tolérer les échafaudages nécessaires pour la réfection ou la réparation des toitures, corniches, etc...

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs biens privés, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

2° Lors de la vente des lots privatifs, les acquéreurs devront reprendre et continuer, jusqu'à leur expiration, les contrats existants actuellement pour le service, la conservation et l'entretien de l'immeuble et, notamment, avec les compagnies d'assurances.

3° Les lieux communs ou privatifs où seraient situés les compteurs d'eau, gaz et électricité sont frappés de servitude de passage, en faveur des agents des compagnies distributrices et en faveur du/ou des autres copropriétaires actuels ou futurs, pour permettre contrôles ou réparations.

4° Les règles de mitoyenneté des murs et planchers sont d'application à l'intérieur de l'immeuble.

b) Rappel de servitudes

=====

Le titre de propriété de la comparante, savoir l'acte préventé du trente août deux mil sept, contient la clause ci-après textuellement reproduite :

« (...) dans l'acte d'achat par les époux Fournaux-Lefebvre de la parcelle numéro 130/G partie de deux ares dix-neuf centiares du trois décembre mil neuf cent nonante-neuf dont question dans l'origine de propriété et ici textuellement reproduites comme suit :

« Constitution de servitude

Intervient au présent acte la société anonyme « ART ET DECOR » ayant son siège social à 5500 Dinant, avenue de Combattants 144 (vendeur aux présentes donc on omet la comparation complète) ... qui déclare, à titre de servitude réelle et perpétuelle, créer au profit du bien, objet des présentes et au profit du bien sis à Dinant, section E numéro 124G, propriété des acquéreurs au présent acte (les époux Fournaux), sur sa propriété sise à Dinant première division section E numéro 123/K, une servitude de passage, pour accéder depuis l'avenue des Combattants à ces deux biens, à savoir : section E numéro 130/G partie, objet du présent acte et section E numéro 124/G : cette servitude s'exercera par tous moyens et par tous véhicules »

Le comparant au présent acte de base Nous déclare que cette servitude est devenue sans objet et qu'elle s'est définitivement éteinte par confusion résultant de son acquisition de l'ensemble des biens, à savoir fonds dominants et servants, en date du trente août deux mil sept.

Compteurs d'eau, de gaz et d'électricité :

Chaque lot dispose de son propre compteur de gaz et d'électricité. Ces compteurs se trouvent dans les locaux techniques communs**

***Un compteur d'électricité est destiné aux parties communes ; il est situé **

** Un compteur de gaz est particulier au boiler d'eau chaude se trouvant ***. Ce boiler est commun à l'ensemble de l'immeuble.

***Il n'y a qu'un seul compteur de **l'Intercommunale de Distribution d'Eau.

Chaque lot est équipé d'un compteur de passage pour l'eau froide et d'un compteur de passage pour l'eau chaude. Les compteurs du lot 1 se trouvent dans le dégagement d'escalier du sous-sol. Les compteurs des lots 2, 3 et 4 se trouvent à l'intérieur de ces lots.

Installations de chauffage :

Il n'y a pas d'installation de chauffage central générale. Chaque appartement est équipé d'un système de chauffage au gaz individuel.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées, à compter de ce jour, comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", ou "Emplacement de parking" ou de manière générale "lot privatif".

Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dix millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, la cour ou le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

******La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si les cours et jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit

Le toit est un élément commun. 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 règlement de copropriété.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres

Les fenêtres et porte fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture (\$entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

******\$Les travaux de peinture des fenêtres et porte fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (cupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. \$Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les éventuels sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de parking**, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, l'aire de manoeuvre desservant les emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcætera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

21. Terrasses (Etages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 20 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

22. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 13 et 20.

23. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements et répertoriés sur le plan numéro \$ ****sont à usage commun.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagés en jardins, se situant ****en façade \$, et sur les côtés pour les appartements \$, de l'immeuble.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En contre partie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières). L'entretien de ces parties de sol sera confiée à ***

Obligation de gazon ou terrasse en pierre bleue*** ??

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets. Il est interdit d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

b) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

c) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.

d) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

24. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, **généralement aménagé en jardin, était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contre partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

25. Emplacement de parking

Les emplacements de parking privatifs ne sont que de simples emplacements sur le terrain commun délimité par des marques au sol, chiffrés en référence au plan numéro ..**.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user de ce local, le garage commun a un caractère de copropriété; seuls les propriétaires des emplacements de garage en supportent la charge (charges communes particulières).

Il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de garage de les clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer.

26. Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

Les ascenseurs sont des éléments communs.

Les ascenseurs sont des accessoires du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

**Bien que les ascenseurs soient répartis entre les différents blocs, ils constituent une charge commune à l'assemblée des copropriétaires.

27. Chauffage central

L'éventuelle chaudière servant au chauffage des parties communes est un élément commun.

Chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle. Celle-ci constitue un élément privatif.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

28. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 45.- Attribution du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs***, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit **de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - éventuel chauffage commun - gaz - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 46.- Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires 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 caetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 47.- Comptabilité

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de \$vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à \$cinquante francs 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 de la provision 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 pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de \$trois cents francs au premier rappel, de \$cinq cents francs au deuxième rappel, de \$mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de \$trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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 pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de \$ mil neuf cent nonante-\$, soit \$ points (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base fois index nouveau
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;

b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 48.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etc.).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire d'accès aux emplacements de parking, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 49.- Jardins***

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

**Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée devront rembourser à la copropriété les frais qui auront été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

Article 50.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les occupants veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par le syndic.
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.
- 4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 51.- Service des eaux

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou

cedées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Article 52.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire 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 de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de parking et de l'aire d'accès doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

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.

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 53.- Mode d'occupation

a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble 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 occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

*****Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.**

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans le jardin et sur l'aire d'accès aux emplacements de parkings et hall d'entrée.

b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

c) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- 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.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires 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 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5.- En cas d'inobservation des présents statuts 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, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 54.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

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 éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis

d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 55.- Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

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 avoir 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.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 56.- Sans objet

Article 57.- Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS \$DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 58.- Chauffage

Comme exposé ci-avant, chaque appartement disposera d'une chaudière individuelle servant à son chauffage.

Article 59.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 60.- Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, notamment pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs et pour l'éclairage de l'aire d'accès aux emplacements de parking**.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

SECTION VI.- ASCENSEURS

Article 61.- Répartition des frais d'ascenseur***

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses

accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra \$ à la répartition en millièmes fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 62. - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble 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 gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

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 gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on 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.

Article 63. - Conservation et diffusion des documents

Il sera polycopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à \$, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 64. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

DISPOSITIONS FINALES

Urbanisme - DIU***

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Dinant et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant dans le bien susdécrit.

ARBITRAGE

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.
Lecture faite, le comparant, qualitate qua, a signé avec nous, Notaire.

viété et indivision forcée :
dix-sept/dix-millièmes (317/10.000) des parties communes de
role, en ce compris le terrain.

SCRIPTION

sent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Dinant et il sera
é à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou
du bien objet des présentes. Le plan annexé ne sera pas transcrit.

IFICATION.

des documents requis par la loi, le notaire instrumentant certifie avoir
é la société « A.J.M.J. » et son représentant.

ION DE DOMICILE

'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le
rant dans le bien susdécrit.

ais, droits et honoraires et tous frais généralement quelconques
nt du présent acte sont à charge de la société « A.J.M.J. », précitée.

: VENTOSE : INTERÊTS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS OPORTIONNES

mparants reconnaissent que le Notaire a attiré leur attention sur le
à chaque partie de désigner librement un autre Notaire ou se faire
r par un conseil, en particulier en présence d'intérêts contradictoires
gements disproportionnés.

ACTE.

assé lieu et date que dessus.
ecture intégrale et commentée, le comparant, qualitate qua, a signé
us, Notaire.

Enregistré à Dinant
le 13 octobre 2013 case 13
vobis... fol. 13... case 13... revalorisation
deux... rôle...
Regu vingt-cinq euros (25 EUR)
Le Receveur,

ayant son siège à 5000 Dinant, avenue des Combe

ACTE DE BASE MODIFICATIF

Droit de 50 euros, payé sur déclaration par Maître

N° 2787

Du 09 octobre 2013

ACTE DE BASE

Dossier : 13909

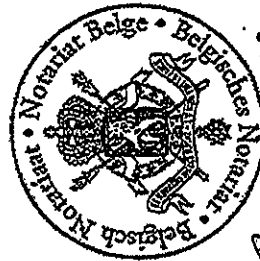
L'AN DEUX MIL NEUF

Le neuf octobre

Devant nous, François DEBOUCHE, notaire à Dinant,

A COMPARU :

La société anonyme «A.J.M.J.», dont le siège soci
Hélécine, rue de Chapeauveau, 1, inscrite au regi
morales sous le numéro 0.478.559.693, constituée sui
notaire Philippe Vanhalewyn, à Kraainem, le huit oct
publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt et un o
sous le numéro 02129302 avec complément publié aux
belge du vingt trois décembre deux mil deux sous le n
dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu p
Vanhalewyn le vingt-six octobre deux mil cinq, publi
Moniteur belge sous le numéro 05169134, ici représenté
Monsieur Jean-Marc WILLAERT, domicilié à 1357 Hé
rue de Chapeauveau, 1, agissant en sa qualité d'ad
nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée géné
mil neuf et de la délibération du conseil d'administratio
toutes deux publiées aux annexes du Moniteur Belge d
mil neuf sous références 09068466 et nous autorise



François Debouche

inscrit à la Conservation des hypothèques Dinant sous
31-T-24/06/2009-05374, le comparant a établi l'acte de base, le
ment de copropriété et le Règlement d'ordre intérieur formant ensemble
tuts de la «Résidence CLOS WALLYS» sise à Dinant, avenue des
ittants, 144-145 et plus amplement décrite audit acte

cet acte de base portait sur les parcelles suivantes sises à

VILLE DE DINANT - Première division -

âtiment cadastré en nature de remise sur et avec terrain et toutes
ances, situé avenue des Combattants, 144, le tout cadastré suivant
ction E numéro 123/H pour trois ares vingt-trois centiares et partie du
124/F pour une contenance mesurée de quatre cents mètres carrés
te-cinq décimètres carrés (telle que cette dernière contenance est
et figurée sous liseré bleu en un plan dressé par Monsieur Godfrin
arie, alors géomètre expert à Dinant, le trente novembre mil neuf cent
e six annexé à l'acte ci-après vanté du vingt sept décembre mil neuf
nante six) et suivant extrait cadastral récent section E numéro 123/K
e superficie totale de sept ares cinquante-huit centiares (07a 58ca)

maison sur et avec terrain et toutes dépendances, située avenue des
ittants, 145, le tout cadastré suivant titre section E numéro 124/G
t numéro 130/G partie et suivant extrait cadastral récent section E
o 124H pour une superficie totale de vingt-sept ares soixante-deux
es (27a 62ca).

CET EXPOSE FAIT,

iparant déclare ce qui suit :

te à l'aménagement définitif de l'espace réservé aux emplacements de
i, il s'avère qu'il n'a été possible de créer que trente neuf emplacements
et place des quarante emplacements dont question dans ledit acte de
dans le plan y annexé.

ulte à une erreur matérielle ledit acte de base mentionne qu'à
ement dénommé dans ledit acte de base « **Appartement 32A** » situé
trième étage (sous toit), sont attribués trois cent dix-neuf/dix millièmes
.000) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain
u'il y avait lieu de n'en attribuer que trois cent dix-sept/dix-millièmes
.000).

séquence, le comparant nous requiert de rectifier :

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix-
communes

- Emplacement numéro 1 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pri
b) en copropriété et indivision forcée : seize/dix-i
communes

- Emplacement numéro 12 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pri
b) en copropriété et indivision forcée : seize/dix-i
communes

- Emplacement numéro 13 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pri
b) en copropriété et indivision forcée : seize/dix-i
communes

- Emplacement numéro 14 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pri
b) en copropriété et indivision forcée : seize/dix-i
communes

- Emplacement numéro 27 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pri
b) en copropriété et indivision forcée : seize/dix-i
communes

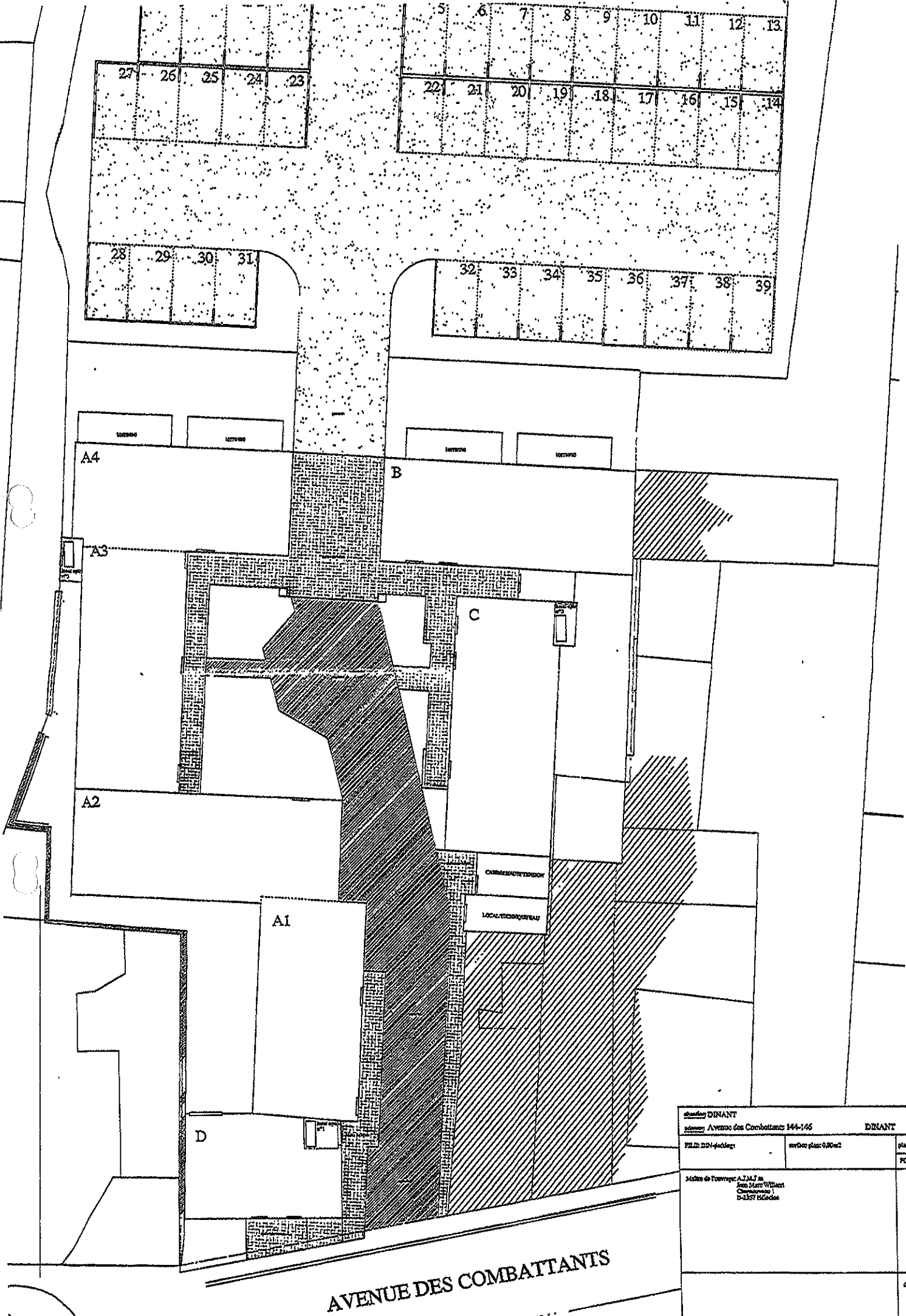
- Emplacement numéro 28 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pri
b) en copropriété et indivision forcée : seize/dix-i
communes

- Emplacement numéro 39 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pri
b) en copropriété et indivision forcée : seize/dix-i
communes

tels que ces trente neuf emplacement sont décrits et
d'exécution ci-annexé après avoir été signé « ne varietu
nous, notaire et qui ne sera pas transcrit.



Quartier DINANT		DINANT
N° de l'avenue des Combattants 144-145		
Plan de l'avenue	surface plan: 0.80m2	pla PU
Mètre de l'avenue: 4.20m N° de l'avenue: 144-145 N° de l'avenue: 144-145		

Droit d'enregistrement : 150,00 €
Droit d'écriture de 50,00€ payé sur déclaration
par le notaire instrumentant

N°

Du 27/06/2024

Acte de base modificatif

Dossier : CT/2022/0700-002

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,

Le vingt-sept juin

Devant Nous, Maître **Delphine Stévigny**, Notaire de résidence à Dinant,

A COMPARU :

L'Association des Copropriétaires de la résidence « Clos Wallys », ayant son siège à 5500 Dinant, Avenue des Combattants 144-145, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0815.867.295, ayant acquis la personnalité juridique aux termes de la transcription de l'acte de base reçu par le notaire François Debouche, alors à Dinant, le trente avril deux mil neuf, transcrit au bureau de sécurité juridique de Dinant le vingt-quatre juin suivant sous la référence 31-T-24/06/2009-05374.

Ici représentée conformément à l'article 3.89 du code civil (577-8 de l'ancien Code civil) par son syndic la société en nom collectif dénommée « FIDELI », ayant son siège à 5537 Sosoye (Anhée), rue de Falaën 11, Registre des Personnes Morales de Namur division Dinant 0471.429.797, constituée sous la dénomination « Fievet Bernard » suivant acte sous seing privé daté du dix mars deux mil, enregistré à Namur le dix-sept mars suivant, volume 61912 folio 23 case 14, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge du vingt-neuf mars deux mil sous le numéro 20000329, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour, elle-même représentée par un de ses gérants, savoir la société à responsabilité « **Parte Expert** », ayant son siège à 2000 Anvers, Jan van Gentstraat 7 /401, Registre des Personnes Morales de Anvers division Anvers 0763.362.284, constituée suivant acte reçu par le notaire Larc Hansen, à Anvers, le quatre février deux mil vingt et un, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du dix février suivant sous le numéro 21309345, elle-même représentée par son représentant permanent, savoir Monsieur **COUET Vincent Roger Lucien**, né à Braine-l'Alleud le dix-huit avril mil neuf cent septante-neuf, (numéro national : 79.04.18-297.74), domicilié à 1420 Braine-l'Alleud, Clos du Champ d'Abeiche 11.

Lequel syndic agit sur décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 16 avril 2024 dont une copie du procès-verbal restera **ci-annexée**.

Ladite association des copropriétaires est à ce jour composée des copropriétaires repris dans la liste dressée par le syndic en date du 16 avril 2024 qui restera **ci-annexée**.

La comparante Nous expose préalablement ce qui suit :

A/ Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire François Debouche, alors à Dinant, le trente avril deux mil neuf, au bureau de sécurité juridique de Dinant le vingt-quatre juin suivant sous la référence 31-T-24/06/2009-05374, la société anonyme « A.J.M.J. » registre des personnes morales 0478.559.693, a placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée les biens suivants, l'ensemble étant dénommé Résidence « Clos Wallys » :

Ville de Dinant – première division

Un immeuble à appartements sur et avec terrain dénommé « Résidence Clos Wallys », l'ensemble sis Avenue des Combattants 144, paraissant cadastré d'après extrait cadastral datant de moins d'un an **section E numéro 0124KP0001** pour une contenance de trente-cinq ares vingt centiares (35a 20ca).

Ledit bien est repris comme suit dans l'acte de base susvanté du trente avril deux mil neuf :

VILLE DE DINANT - première division – article 07732

- 1.** Un bâtiment cadastré en nature de remise sur et avec terrain et toutes dépendances, situé avenue des Combattants, 144, le tout cadastré suivant titre section E numéro 123/H pour trois ares vingt-trois centiares et partie du numéro 124/F pour une contenance mesurée de quatre cents mètres carrés septante-cinq décimètres carrés (telle que cette dernière contenance est décrite et figurée sous liseré bleu en un plan dressé par Monsieur Godfrin Jean-Marie, alors géomètre expert à Dinant, le trente novembre mil neuf cent nonante six annexé à l'acte ci-après vanté du vingt-sept décembre mil neuf cent nonante six) et suivant extrait cadastral récent section E **numéro 123/K** pour une superficie totale de sept ares cinquante-huit centiares (07a 58ca)
- 2.** Une maison sur et avec terrain et toutes dépendances, située avenue des Combattants, 145, le tout cadastré suivant titre section E numéro 124/G partie et numéro 130/G partie et suivant extrait cadastral récent section E **numéro 124H** pour une superficie totale de vingt-sept ares soixante-deux centiares (27a 62ca).

Origine de propriété trentenaire

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Vanhalewyn, à Kraainem, à l'intervention du notaire François Debouche, alors à Dinant, le trente août deux mil sept, la société anonyme « A.J.M.J. », RPM 0478.559.693, a acquis les biens objet des présentes :

- le numéro 123K de la société anonyme « BAYARD-DECOR », à Opont-Paliseul, RPM 0434.278.797, qui en était propriétaire depuis plus de trente ans ;
- le numéro 124H de Monsieur FOURNAUX Richard Henri Jacques, né à Dinant le dix-sept décembre mil neuf cent soixante-trois et de son épouse, Madame LEFEBVRE Bénédicte Julia Marie Ghislaine, née à Dinant le vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-huit, qui en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.

Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire François Debouche, alors à Dinant, le trente avril deux mil neuf, transcrit au bureau de sécurité juridique

de Dinant le vingt-quatre juin suivant sous la référence 31-T-24/06/2009-05374, la société anonyme « A.J.M.J. », RPM 0478.559.693, a placé lesdits biens sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

B/ Il est apparu qu'une erreur matérielle s'est glissée depuis toujours dans ledit acte de base tel que cela résulte également de l'acte de vente reçu par le Notaire Delwart Quentin, alors à Dinant, en date du 30 mai 2013.

En effet, la description des parties communes du bloc D mentionne ceci :
« Dans le bloc D : au rez-de-chaussée : un local technique « gaz », un local poubelle et « électrique » ; le hall d'entrée avec son escalier et sa cage desservant principalement l'appartement 17D. »

En pratique, ledit hall d'entrée avec son escalier et sa cage dessert exclusivement et depuis toujours l'appartement 17D, de sorte qu'il doit être inclus comme partie privative et exclusive de l'appartement 17.D.
Cette modification n'affectera pas la répartition des quotités.

C/ Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 avril 2024, dont le procès-verbal restera ci-annexé, les rectifications à l'acte de base dont question ci-après ont été dûment approuvées aux quorums et majorités visés par la loi.

Cet exposé fait, la comparante Nous requiert d'acter les modifications suivantes à l'acte de base de la résidence « Clos Wallys », dûment adoptées aux termes de ladite assemblée générale des copropriétaires du 16 avril 2024 :

1) Remplacer en page 8 de l'acte de base la description des parties communes du bloc D comme suit :

« Dans le bloc D : au rez-de-chaussée : un local technique « gaz », un local poubelle et « électrique ». »

2) Remplacer en pages 15 et 16 de l'acte de base la description des parties privatives dans le BLOC D : l'appartement dénommé « Appartement 17.D » comme suit :

« L'appartement dénommé « Appartement 17.D » en duplex situé au deuxième et troisième étage, délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- *au rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec son escalier et sa cage;*
- *au deuxième étage : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon - salle à manger – cuisine) et un escalier avec sa cage donnant accès au troisième étage et un balcon ;*
- *au troisième étage : un hall de nuit, deux chambres avec dressing, une salle de bain avec water-closet et un escalier avec sa cage donnant accès au deuxième étage prédécrit. »*

Les comparants précisent que ce changement a lieu sans la moindre contrepartie, s'agissant de la régularisation d'une situation déjà existante dans les faits depuis toujours.

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires inhérents au présent acte de base modificatif sont à charge de la société anonyme « A.J.M.J. », prénommée, et s'élèvent à mille sept cent trente-quatre euros cinquante-quatre cents (1.734,54 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leurs sièges ci-dessus indiqués.

Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie la comparution des comparantes, établie en fonction des critères fixés par la loi hypothécaire.

DONT ACTE, fait et passé à Dinant, en l'étude du notaire instrumentant.

Et après lecture intégrale et commentée, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

Signé numériquement
par Couet Vincent Roger
L
Date : 27/06/2024
11:54:21

Signé électroniquement
par Delphine Stévigny
(Signature)
Date : 27/06/2024
11:55:23

Droit d'enregistrement : 150,00 €
Droit d'écriture de 50,00€ payé sur déclaration par le notaire instrumentant

N°

Du ***

Acte de base modificatif

Dossier : CT/2022/0700-002

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,

Le ***

Devant Nous, Maître **Delphine Stévigny**, Notaire de résidence à Dinant,

A COMPARU :

L'Association des Copropriétaires de la résidence « Clos Wallys », ayant son siège à 5500 Dinant, Avenue des Combattants 144-145, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0815.867.295, ayant acquis la personnalité juridique aux termes de la transcription de l'acte de base reçu par le notaire François Debouche, alors à Dinant, le trente avril deux mil neuf, transcrit au bureau de sécurité juridique de Dinant le *****.

Ici représentée conformément à l'article 3.89 du code civil (577-8 de l'ancien Code civil) par son syndic la société en nom collectif dénommée « FIDELI », ayant son siège à 5537 Sosoye (Anhée), rue de Falaën 11, Registre des Personnes Morales de Namur division Dinant 0471.429.797, constituée sous la dénomination « Fievet Bernard » suivant acte sous seing privé daté du dix mars deux mil, enregistré à Namur le dix-sept mars suivant, volume 61912 folio 23 case 14, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge du vingt-neuf mars deux mil sous le numéro 20000329, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour, **elle-même représentée par son administrateur, savoir Monsieur FIEVET Bernard / Madame DEJARDIN Bénédicte, nommé à cette fonction (en qualité de gérant) pour une durée indéterminée ******

Lequel syndic agit sur décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du *** 2024 dont une copie du procès-verbal restera **ci-annexée**.

Ladite association des copropriétaires est à ce jour composée des copropriétaires repris dans la liste dressée par le syndic en date du *** 2024 qui restera **ci-annexée**.

La comparante Nous expose préalablement ce qui suit :

A/ Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire François Debouche, alors à Dinant, le trente avril deux mil neuf, au bureau de sécurité juridique de Dinant le *****, la société anonyme « A.J.M.J. » registre des personnes morales 0478.559.693, a placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée les biens suivants, l'ensemble étant dénommé Résidence « Clos Wallys » :

Ville de Dinant – première division



Un immeuble à appartements sur et avec terrain dénommé « Résidence Clos Wallys », l'ensemble sis Avenue des Combattants 144, paraissant cadastré d'après extrait cadastral datant de moins d'un an **section E numéro 0124KP0001** pour une contenance de trente-cinq ares vingt centiares (35a 20ca).

Ledit bien est repris comme suit dans l'acte de base susvanté du trente avril deux mil neuf :

VILLE DE DINANT - première division – article 07732

1. Un bâtiment cadastré en nature de remise sur et avec terrain et toutes dépendances, situé avenue des Combattants, 144, le tout cadastré suivant titre section E numéro 123/H pour trois ares vingt-trois centiares et partie du numéro 124/F pour une contenance mesurée de quatre cents mètres carrés septante-cinq décimètres carrés (telle que cette dernière contenance est décrite et figurée sous liseré bleu en un plan dressé par Monsieur Godfrin Jean-Marie, alors géomètre expert à Dinant, le trente novembre mil neuf cent nonante six annexé à l'acte ci-après vanté du vingt-sept décembre mil neuf cent nonante six) et suivant extrait cadastral récent section E **numéro 123/K** pour une superficie totale de sept ares cinquante-huit centiares (07a 58ca)
2. Une maison sur et avec terrain et toutes dépendances, située avenue des Combattants, 145, le tout cadastré suivant titre section E numéro 124/G partie et numéro 130/G partie et suivant extrait cadastral récent section E **numéro 124H** pour une superficie totale de vingt-sept ares soixante-deux centiares (27a 62ca).

Origine de propriété trentenaire

***/*/*/*/**

Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire François Debouche, alors à Dinant, le trente avril deux mil neuf, transcrit au bureau de sécurité juridique de Dinant le *****, la société anonyme « A.J.M.J. », RPM0478.559.693, a placé lesdits biens sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

B/ Il est apparu qu'une erreur matérielle s'est glissée depuis toujours dans ledit acte de base tel que cela résulte également de l'acte de vente reçu par le Notaire Delwart Quentin, alors à Dinant, en date du 30 mai 2013.

En effet, la description des parties communes du bloc D mentionne ceci :

« Dans le bloc D : au rez-de-chaussée : un local technique « gaz », un local poubelle et « électrique » ; le hall d'entrée avec son escalier et sa cage desservant principalement l'appartement 17D. »

En pratique, ledit hall d'entrée avec son escalier et sa cage dessert exclusivement et depuis toujours l'appartement 17D, de sorte qu'il doit être inclus comme partie privative et exclusive de l'appartement 17.D.

Cette modification n'affectera pas la répartition des quotités.

C/ Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du *** 2024, dont le procès-verbal restera ci-annexé, les rectifications à l'acte de base dont question ci-après ont été dûment approuvées aux quorums et majorités visés par la loi.

Cet exposé fait, la comparante Nous requiert d'acter les modifications suivantes à l'acte de base de la résidence « Clos Wallys », dûment adoptées aux termes de ladite assemblée générale des copropriétaires du * 2024 :**

1) Remplacer en page 8 de l'acte de base la description des parties communes du bloc D comme suit :
« Dans le bloc D : au rez-de-chaussée : un local technique « gaz », un local poubelle et « électrique ». »

2) Remplacer en pages 15 et 16 de l'acte de base la description des parties privatives dans le BLOC D : l'appartement dénommé « Appartement 17.D » comme suit :

« L'appartement dénommé « Appartement 17.D » en duplex situé au deuxième et troisième étage, délimité aux plans ci-annexés et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- *au rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec son escalier et sa cage;*
- *au deuxième étage : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour (salon - salle à manger – cuisine) et un escalier avec sa cage donnant accès au troisième étage et un balcon ;*
- *au troisième étage : un hall de nuit, deux chambres avec dressing, une salle de bain avec water-closet et un escalier avec sa cage donnant accès au deuxième étage prédécrit. »*

Les comparants précisent que ce changement a lieu sans la moindre contrepartie, s'agissant de la régularisation d'une situation déjà existante dans les faits depuis toujours.

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires inhérents au présent acte de base modificatif sont à charge de la société anonyme « A.J.M.J. », prénommée, et s'élèvent à mille sept cent trente-quatre euros cinquante-quatre cents (1.734,54 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leurs sièges ci-dessus indiqués.

Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie la comparution des comparantes, établie en fonction des critères fixés par la loi hypothécaire.

DONT ACTE, fait et passé à Dinant, en l'étude du notaire instrumentant.
Et après lecture intégrale et commentée, les comparantes ont signé avec
Nous, Notaire.