



ACP LE CONDROZ (BCE 0838.925.977)
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE DU 22 janvier 2025

La réunion commence à 15h30 et se tient dans les bureaux du syndic situés Ch. de Liège, 652B/21 à 5100 Namur.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

→ si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;

→ si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

3 copropriétaires sur 4, 760/1.000 èmes des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe). Le double quorum est donc atteint et l'assemblée peut valablement se tenir.

2. Nomination du secrétaire de séance (pour information)

L'acte de base impose le syndic comme secrétaire de séance

3. Nomination du président de séance (vote à la majorité absolue).

L'article 3.87 §5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.»

se porte candidat en qualité de président de l'assemblée générale.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette candidature.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

4. Nomination des éventuels scrutateurs (vote à la majorité absolue).

se porte candidate en qualité de scrutateur de l'assemblée générale.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette candidature.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760



5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

5.1. Revue des contrats en cours (pour information) :

a) *Assurance :*

L'immeuble est actuellement assuré auprès de la compagnie BALOISE

La responsabilité civile de la copropriété et des commissaires au comptes est assurée par AXA

b) *Entretien des équipements techniques :*

Les extincteurs sont vérifiés et entretenus par la firme SOMATIFIE

5.2. Décision quant à changer de fournisseur (vote à la majorité absolue) :

Il est proposé à l'assemblée générale de ne plus effectuer le nettoyage des communs en interne.

PAS DE VOTE.

5.3. Contrat entretien blocs de secours à mettre en place (vote à la majorité absolue) :

La Résidence dispose de 4 blocs de secours mais aucun entretien n'a été fait à ce jour.

Le syndic a demandé prix à la société HELP FIRE (devis datant du 07/01/2025) :

Déplacement + entretien des 4 blocs de secours : 68,37€ TVAC

L'assemblée générale autorise, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic à signer le contrat proposé par HELP FIRE conformément au devis exposé lors de l'AG.

OUI	2	2
NON	0	2
ABSTENTIONS	0	2

6. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des éventuels dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours (pour information) :

Actuellement, il n'y a pas de contentieux/procédures judiciaires en cours.

7. Dossiers sinistres : rapport sur l'état d'avancement des éventuels dossiers sinistres actuellement en cours (pour information) :

Actuellement, il n'y a pas de sinistres en cours.

8. Comptes :

8.1. Rapport de commissaire aux comptes (pour information) :

_____ désignée par l'AG du 17/01/2024, a effectué la vérification des comptes et le rapport a été transmis à tous avant l'AG

Le syndic remercie _____ pour son travail.

_____ signale à l'assemblée que les copropriétaires qui ont des retards de paiement doivent bien faire attention car les rappels envoyés par le syndic sont très coûteux.



8.2. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31/12/2024 (vote à la majorité absolue) :

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les comptes de l'exercice 2024 ainsi que le bilan arrêté au 31/12/2024 :

- Du compte fonds de roulement et des décomptes de répartition des charges y relatifs
- Du compte fonds de réserve général

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

Pour rappel : les copropriétaires disposant d'un solde restant dû à la clôture des comptes au 31/12/2024 sont invités à bien vouloir régler celui-ci dans les meilleurs délais.

9. Décharges :

9.1. Au syndic (vote à la majorité absolue)

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge à donner au syndic pour sa gestion de la copropriété et des comptes pour l'exercice écoulé soit jusqu'au 31/12/2024.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

9.2. Au commissaire aux comptes (vote à la majorité absolue)

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la décharge à donner au commissaire aux comptes pour la vérification des comptes jusqu'au 31/12/2024.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

10. Travaux

10.1. Etat du bardage en bois en façade avant de la lucarne du dernier étage (pour information) :

Comme décidé par l'assemblée générale du 17/01/2024, le syndic a commandé le travail concernant la remise en état du bardage en bois en façade avant de la lucarne du dernier étage aux Ets LIBERT. Ce travail a été effectué début septembre 2024 et a bien été prise en charge via le fonds de réserve générale.



10.2. Traitement anti rouille de la structure/ossature métallique de l'escalier de secours (vote à la majorité qualifiée des 2/3):

Pour rappel :

1. Les assemblées générales du 17/01/2023 et du 17/01/2024 ont décidé de reporter ce point.
2. Les devis exposés lors des dernières assemblées générales :
 - Monsieur VANDENDAELE (17/01/2024) :
 - Partie échelle : 1420,4€ TVAC
 - Partie ossature terrasses : 1908€ TVAC
 - METALEM (17/01/2024) :
 - Uniquement des retouches sur l'échelle - 943,8€ TVAC

Le devis de Monsieur VANDENDAELE concerne l'ensemble de la structure et de l'échelle de secours. Il va gratter, poncer, laver, mettre une couche de primer anti-rouille, mettre deux couches de peinture laque anti-rouille et effectuer les finitions satinées. Il faudra compter une augmentation pour la réalisation de ce travail par rapport au devis proposé.

Le devis de la société METALEM concerne uniquement l'échelle. La société va nettoyer manuellement l'échelle (à la disqueuse et à la brosse), effectuer de retouche avec un primer anti-rouille, et mettre une 2^{ème} couche de finition. Il peut intervenir ponctuellement là où la rouille est apparente et accessible.

L'assemblée générale autorise, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic à commander le travail à la société METALEM pour un budget maximum de 1.500€ TVAC suivant le devis exposé ci-dessus, et cette dépense sera prise en charge de la manière suivante : via le fonds de réserve particulier.

OUI	2	2
NON	0	2
ABSTENTIONS	0	2

10.3. Remise en peinture du petit morceau du mur en façade avant suite à l'enlèvement des anciennes boîtes aux lettres (vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

L'assemblée générale autorise, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic à effectuer une remise en peinture du petit morceau du mur en façade avant suite à l'enlèvement des anciennes boîtes aux lettres, pour un montant maximum de 500€ TVAC, et cette dépense sera prise en charge de la manière suivante : via le fonds de réserve général

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760



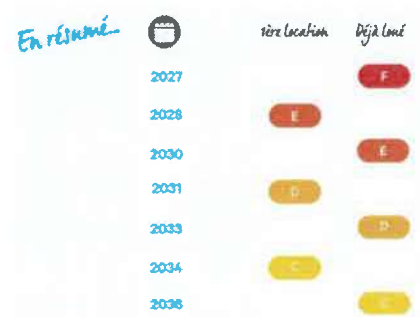
10.4. Réalisation d'un audit technique et énergétique (vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

Dès 2025, les immeubles de copropriété devront mettre en œuvre des rénovations énergétiques importantes afin d'atteindre les objectifs énergétiques fixés pour 2050.

Concernant les propriétaires, voici les exigences auxquelles les certificats PEB devront répondre :



Quant aux propriétaires bailleurs, voici les exigences auxquelles les certificats PEB devront répondre :



REPORT.

11. Règlement Général Protection des données privées (RGPD) – Respect des obligations légales (pour information)

La copropriété, par le biais du syndic en tant qu'organe, est amenée à traiter des nombreuses informations relatives, entre autres, aux copropriétaires et aux habitants de l'immeuble. Nombre de ces informations constituent des données à caractère personnel.

Aussi, la copropriété est soumise à la réglementation en matière de protection des données, composée essentiellement du RGPD et de la loi belge du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

Le syndic informe qu'il s'agit d'une disposition légale à laquelle la copropriété ne peut y déroger. En effet, en ne se conformant pas à ces prescrits, la copropriété pourrait se voir infliger des sanctions pécuniaires en cas de plainte.

Pour ce faire, les documents ci-dessous devront être établis et le seront par la société COMPLIANCE 4 BUSINESS :

- o Déclaration de confidentialité
- o Clauses contractuelles relatives à la production des données
- o Registre des activités de traitement
- o Référentiel des durées de conservation
- o Data Processing Agreement

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



- Violation des données (procédure, registre et formulaire)
- Liste des personnes ayant accès aux données sensibles

Ce travail est facturé 90,75€/TVAC/lot.

*Les copropriétaires ne souhaitent pas faire appel à la société COMPLIANCE 4 BUSINESS.
Le syndic se décharge de toutes responsabilités à ce sujet.*

12. Règlement d'Ordre Intérieur (pour information + décision éventuelle) :

Complément :

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de pénaliser les occupants qui ne respecteraient le système de nettoyage en interne en place (trois semaines nettoyage à sec et dernière semaine nettoyage à l'eau, la répartition du nettoyage : tous les étages 1 semaine sur trois) à concurrence 20€ pour le premier avertissement, et 50€ pour les avertissements suivants.

La pénalité sera mise à charge du copropriétaire concerné dans le décompte annuel et viendra augmenter le fonds de réserve particulier.

Des preuves photos avant/après devront être transmises chaque semaine au syndic. Sans cette preuve le syndic imputera la pénalité citée ci-dessus.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

13. Petits travaux d'entretien divers (changement ampoules, étalement de sel, ...) à effectuer dans les communs – nomination d'un copropriétaire volontaire (vote à la majorité absolue) :

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la nomination de _____ comme copropriétaire volontaire pour les petits travaux d'entretien divers (changement ampoules, étalement de sel, ...)

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

14. Finances :

14.1. Budget 2025 (vote à la majorité absolue) :

Lors de la dernière assemblée générale, le budget voté était de 4.997€
Les dépenses de cet exercice se sont élevées à 4.016,52€

Le syndic propose donc pour l'exercice 2025, de fixer un budget de 4.048,8€ (à répartir entre tous les copropriétaires suivant leurs quotités et suivant la répartition des charges indiquée dans la proposition de budget).

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette proposition de budget, soit un budget annuel de 4.048,8€ pour l'année 2025.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.



14.2. Paiement des provisions mensuelles pour couvrir les charges de 2025 (vote à la majorité absolue) :

Conformément au point 14.1, la provision mensuelle sera donc de 337,4€ à répartir entre tous les copropriétaires suivant leurs quotes-parts et à payer entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois.
Cette provision mensuelle est à payer jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle ordinaire.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, cette proposition de payer les provisions mensuellement jusqu'à la prochaine assemblée générale.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

14.3. Décision quant à appeler une quote-part annuelle au fonds de réserve en copropriété générale (vote à la majorité absolue) :

Au 31/12/2024, le fonds de réserve en copropriété générale s'élève à 371,28€.

L'assemblée générale approuve, à la majorité absolue des voix présentes et représentées, l'alimentation du fonds de réserve en copropriété générale à concurrence de 1.000€ les quotes-parts étant à verser pour le 31/07/2025.

OUI	427	760
NON	333	760
ABSTENTIONS	0	760

Vote contre : EPI – 333voix

14.4. Décision quant à appeler une quote-part annuelle au fonds de réserve en copropriété particulière (vote à la majorité absolue) :

Au 31/12/2024, le fonds de réserve en copropriété particulière s'élève à 926,26€.

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, l'alimentation du fonds de réserve en copropriété particulière à concurrence de 1.050€, les quotes-parts étant à verser pour le 31/03/2025.

OUI	2	2
NON	0	2
ABSTENTIONS	0	2

14.5. Décision quant à ne pas augmenter le fonds de roulement (vote à la majorité absolue) :

Au 31/12/2024, le fonds de roulement de départ s'élève à 1.200€.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de ne pas augmenter le fonds de roulement de départ.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760



15. Elections statutaires

15.1. Election des membres du Conseil de copropriété (Vote à la majorité absolue) :

Le syndic informe l'assemblée que :

- La constitution d'un Conseil de Copropriété est facultative car la copropriété comporte moins de 20 lots (hors parkings et caves).
- La loi du 18 juin 2018 (d'application depuis le 01/01/2019) impose :
 - Des nominations individuelles
 - La durée de mandat du CC à savoir : jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.
- Si le CC est mis en place, il est obligatoire de souscrire une assurance RC pour couvrir celui-ci.

Les candidats éventuels parmi l'assemblée sont invités à se manifester.

15.1.1. Désignation membre du CC n°1 (vote à la majorité absolue) :

Ce point ne sera plus proposé aux prochaines assemblées générales sauf si un copropriétaire le demande expressément par écrit au syndic (suivant le délai légal d'ajout de point à l'ordre du jour).

15.1.2. Désignation membre du CC n°2 (vote à la majorité absolue) :

PAS DE VOTE.

15.1.3. Mandat au CC pour prise de décision pour des dépenses « travaux » nécessaires/utiles pour un maximum de 2.500€/dépense et un total de maximum de 5.000€/an (vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

PAS DE VOTE.

15.2. Election des Commissaires aux comptes (vote à la majorité absolue) :

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la nomination de _____ en tant que commissaire aux comptes pour le nouvel exercice comptable (du 01/01/2025 au 31/12/2025).

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

15.3. Contrat du syndic OP WALLONIE (pour information) :

L'assemblée générale du 17/01/2024 a décidé de signer un contrat avec le syndic OP WALLONIE pour une durée de 3 ans à partir du 01/03/2024.

Le contrat OP WALLONIE est disponible sur la plateforme MYSYNDIC et court jusqu'au 28/02/2027.

La séance prend fin à 18h00.

Président de séance

Pour OP WALLONIE Srl
Syndic,
Eline Mathieu

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement à l'OP. Tout acte de copie non autorisée, ré-exploitation, reproduction ou retransmission, hors des exceptions reconnues limitativement par la loi, et sauf accord exprès et écrit de l'OP, est interdit et susceptible de sanctions civiles et pénales.

Feuille de présence

Assemblée générale du 22/01/2025 à 15h30
Chaussée de Liège 652B/21 5100 Jambes

OP WALLONIE

Rue Vilain XIII n° 53-55 1000 Bruxelles Tél. : / Fax : Numéro BCE : 0840.289.719

Copropriétaire	Quotités	Signature	
	240 (APPARTEMENT E1) Total : 240	Présent	Procuration
	167 (APPARTEMENT E3) Total : 167	Présent	Procuration
	333 (COMMERCE REZ) Total : 333	Présent	Procuration
	260 (APPARTEMENT E2) Total : 260	Présent	Procuration
Totaux :	1000.000	4	

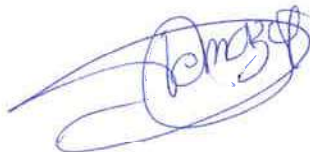
Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que Trois (3) copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
2 pouvoirs,

Le Président,



L'Assemblee




Le Syndic




Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e)  propriétaire :

- de / des appartement(s) n°
- du / des garage(s) n°
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n°

dans la résidence 

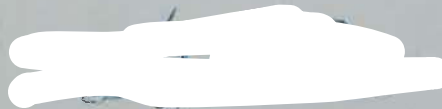
située ...

donne procuration à 

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 22/1/25 sur :

- tous les points de l'ordre du jour
- le(s) point(s) n°

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e), propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 114 de course Commercial
- du / des garage(s) n°
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n°

dans la résidence

située

donne procuration à

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du ... 22/01/25 sur :

- tous les points de l'ordre du jour (pas de dépenses)
- le(s) point(s) n°

Signature :

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

