



ACP LE CONDROZ (BCE 0838.925.977) - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 28 JANVIER 2026
PROCES-VERBAL

La réunion commence à 16h00 et se tient dans les bureaux du syndic OP WALLONIE, sis

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 représentants 760/1.000èmes des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe).

2. Election du bureau de l'assemblée générale (vote à la majorité absolue)

Le Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. »

Proposition soumise au vote : désigner :

- Monsieur _____ comme Président de l'assemblée générale des copropriétaires
- Monsieur _____ comme Assesseur de l'assemblée générale des copropriétaires
- Le syndic comme Secrétaire de séance de l'assemblée générale des copropriétaires

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

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

3.1. Revue des contrats en cours. Détails des contrats disponibles sur la plate forme informatique ou sur demande chez le Syndic. (pour information)

Le Code civil énonce que « *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;* »

Le Président 	Les Assesseurs 	Le Syndic 
---	---	--

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.



Energie

La copropriété est actuellement fournie en énergie par la société TOTAL.

Assurances

L'immeuble est assuré auprès de la compagnie BALOISE via le courtier MOUSSOUX&FILS.

La responsabilité civile de la copropriété, des commissaires aux comptes sont assurés par AXA via le courtier MOUSSOUX&FILS.

Nettoyage des communs

Le nettoyage intérieur des communs est effectué en interne par les occupants.

Entretien des équipements techniques

Les extincteurs sont vérifiés par la société BUSINESS FIRE.

HELP FIRE a indiqué qu'il n'y avait pas de bloc d'éclairage de secours en place, dès lors le contrat a été annulé, et aucune facturation n'a été effectuée.

Ce point est informatif et n'appelle pas de vote

3.2. Décision quant à changer de fournisseurs (vote à la majorité absolue)

Proposition soumise au vote : garder les prestataires en place et ne pas effectuer de changement de fournisseur

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés en copropriété particulière

Résultat du vote : La proposition est approuvée.


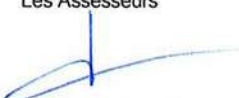

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

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

Néant.

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

Néant.

Le Président	Les Assesseurs	Le Syndic
		

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.



6. Comptes

6.1. Rapport du Commissaire aux Comptes (pour information)

Les comptes de l'exercice 2025 ont été vérifiés par le commissaire aux comptes désignés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 janvier 2025
Le rapport du commissaire aux comptes est archivé et a été transmis à tous les copropriétaires avec les comptes avant l'AG.

Ce point est informatif et n'appelle pas de vote.

6.2. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31 décembre 2025 (vote à la majorité absolue)

Proposition soumise au vote : approuver les comptes de l'exercice 2025 et fixer la date limite pour le paiement des soldes débiteurs sur le compte de la copropriété (les soldes créditeurs seront remboursés sur le compte bancaire à partir duquel les provisions ont été payées, pour autant que la trésorerie de la copropriété le permette) à un mois après la validation des comptes en assemblée générale, soit le 27 février 2026.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

7. Décharges

7.1. Au syndic (vote à la majorité absolue)

Proposition soumise au vote : accorder la décharge au syndic.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

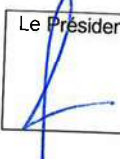
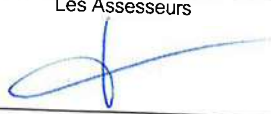

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

7.2. Aux Commissaires aux Comptes (vote à la majorité absolue)

Le commissaire aux comptes désigné pour l'année écoulée est Madame

Proposition soumise au vote : accorder la décharge au commissaire aux comptes.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Le Président 	Les Assesseurs 	Le Syndic 
---	---	--

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.



Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

8. Travaux

8.1. Traitement anti rouille de la structure/ossature métallique de l'escalier de secours (pour information)

Comme décidé par l'AG du 22 janvier 2025, le syndic a commandé ce travail à la société METALEM.
La société est intervenue en avril 2025, et cela a coûté à la Résidence 780€, montant pris en charge via le fonds de réserve particulier.

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

Lors de l'AG du 22 janvier 2025, il a été décidé d'autoriser Monsieur _____ d'effectuer la remise en peinture du petit morceau de mur en façade avant, suite à l'enlèvement des anciennes boîtes aux lettres, pour un montant de 500€ TVAC, et à prendre en charge via le fonds de réserve général.

A ce jour, le travail n'a pas encore été effectué.

Proposition soumise au vote : autoriser Monsieur _____ à effectuer la remise en peinture du petit morceau de mur en façade avant, sur base du même RAL qu'actuel, suite à l'enlèvement des anciennes boîtes aux lettres, pour un montant de 500€ TVAC, et cette dépense sera à prendre en charge via le fonds de réserve général.

Vote requis : majorité qualifiée des 2/3 des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

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

Le syndic a demandé une offre de prix à la société IMMO PASS.

Offre de prix reçue de IMMO PASS (20/01/2026) : 1.000€ HTVA

Le Président	Les Assesseurs	Le Syndic
		4

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.



Proposition soumise au vote : ne plus présenter ce point à l'ordre du jour, sauf si un copropriétaire le demande expressément écrit suivant les conditions d'ajout de point à l'ordre du jour.

Vote requis : majorité qualifiée des 2/3 des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

8.4. Remplacement des appliques/globes muraux (vote à la majorité qualifiée des 2/3)

Le syndic a demandé prix.

Offre reçue le 28/01/2026 de l'électricien Monsieur GERARD :

Démontage et modification du système de gestion sur minuterie
Pose de MOON Linergy Sensor Secours pour plus de sécurité et une économie d'énergie (chaque appareil est indépendant)
Modifications, boîtes, câblages, divers
→ 1.358,79€ TVAC

Proposition soumise au vote : autoriser le syndic à commander le remplacement des appliques/globes muraux à Monsieur GERARD, pour un budget maximum de 500€ TVAC, et cette dépense sera prise de la manière suivante : via le fonds de réserve particulier.

Vote requis : majorité qualifiée des 2/3 des copropriétaires présents et représentés


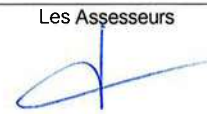

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	2	2
NON	0	2
ABSTENTIONS	0	2

9. Règlement Général Protection des Données privées (RGPD) – Respect des obligations légales (pour information + vote éventuel)

L'association de copropriétaire est soumise au Règlement Général sur la Protection des Données. Dans ce cadre, l'ACP est tenue de respecter deux obligations légales :

Disposer d'une base documentaire qui décrit la manière dont elle collecte et traite les données à caractère personnel des propriétaires, occupants et des tiers. Ceci correspond à plusieurs documents dont elle doit pouvoir disposer en tout temps. Il s'agit essentiellement de la base documentaire suivante :

Le Président 	Les Assesseurs 	Le Syndic 
---	---	--

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.



- Déclaration de confidentialité : Ce document informe de leurs droits les personnes dont les données sont traitées.
- Clauses contractuelles relatives à la protection des données : Ensemble de clauses qui seront régulièrement ajoutées dans les contrats que l'ACP passera avec des tiers.
- Registre des activités de traitement & Référentiel des durées de conservation : Ce document permet de rendre compte de l'ensemble des données qui sont traitées par l'ACP ainsi que la manière dont elles sont traitées.
- Data Processing Agreement : Accord passé entre l'ACP et son sous-traitant pour garantir le respect de la réglementation relative à la protection des données.
- Procédure de violation des données (incluant le registre et le formulaire) : Procédure décrivant la manière dont seront traitées les violations de données s'il devait y en avoir.
- Liste des personnes ayant accès aux données sensibles.

L'ACP doit, par définition, respecter ce qui est décrit dans ces documents.

Pour ce faire, il est obligatoire que le syndic veille à la mise en conformité de l'ACP. À l'issue d'une évaluation du marché (coût/qualité), L'O.P. a décidé d'externaliser cette mission auprès d'un cabinet spécialisé à cet effet : Albatros Compliance (COMPLIANCE 4 BUSINESS). De cette manière, l'ACP sera en conformité avec la réglementation nationale et européenne et évitera la ou les amende(s) que l'Autorité de la Protection des Données infligera un cas de manquement constaté lors de ses inspections. Les amendes sont de ce point de vue nettement plus coûteuse qu'une mise en conformité via le cabinet sélectionné.

Ce travail est facturé +/- 100€/TVAC/lot et certaines amendes peuvent aller jusqu'à 20.000€ en cas de non-respect du RGPD.

Lors de l'AG du 22 janvier 2025, les copropriétaires ont décidé de reporter ce point.

*L'assemblée générale décide de ne pas confier ce travail à BUSINESS 4 COMPLIANCE
Le syndic se décharge de toutes responsabilités professionnels pour l'année 2026.*

10. Règlement d'Ordre Intérieur (pour information + vote éventuel à la majorité absolue)


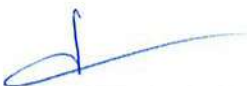

10.1. Déplacement de la quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale annuelle ordinaire (vote à la majorité absolue)

La clôture des comptes étant le 31/12/2025, et la quinzaine légale la deuxième quinzaine du mois de janvier, cela laisse peu de temps au syndic de clôturer les comptes et de les transmettre avant l'AG dans un délai raisonnable.

Proposition soumise au vote : déplacer la quinzaine légale de la tenue de l'assemblée générale annuelle ordinaire à la première quinzaine d'avril, en lieu et place de la deuxième quinzaine de janvier.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

Le Président	Les Assesseurs	Le Syndic
		

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.



OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

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

Proposition soumise au vote : Nommer _____ comme personne de contact pour la réalisation des petits travaux d'entretien divers communs (changement ampoules, étalement de sel, ...) au sein

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

12. Finances

12.1. Budget 2026 (vote à la majorité absolue)

Le Code civil énonce que « *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets* ».

Lors de l'assemblée générale du 22 janvier 2025, le budget de fonctionnement 2025 avait été fixé à 4.048,8€.


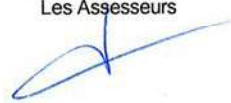

Les dépenses de l'exercice 2025 sont de 4.836,89€.

Proposition soumise au vote : fixer le budget de fonctionnement 2026 de la copropriété à 4.801,28€.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

Le Président 	Les Assesseurs 	Le Syndic 
---	---	--

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.



**12.2. Paiement des provisions mensuelles pour couvrir les charges de 2026
(vote à la majorité absolue)**

Proposition soumise au vote : fixer le montant de la provision pour les charges communes à 400,11€ à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer impérativement entre le 1^{er} jour de chaque mois et le 5^{ème} jour de chaque mois, sur le compte à vue de la copropriété. La provision devra être payée jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

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

Le Code civil énonce que « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Proposition soumise au vote : fixer, pour l'exercice comptable 2026, l'alimentation fonds de réserve en copropriété générale pour un montant de 1.000€, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes, à verser sur le fonds de réserve pour le 31/07/2026.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

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

Proposition soumise au vote : fixer, pour l'exercice comptable 2026, l'alimentation fonds de réserve en copropriété « particulier » - spécial ascenseur, pour un montant de 1.050€, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts particulières ascenseur, à verser sur le fonds de réserve pour le 31/07/2026.

Le Président	Les Asseseurs	Le Syndic

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.



Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	2	2
NON	0	2
ABSTENTIONS	0	2

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

Selon le bilan arrêté au 31/12/2025, le fonds de roulement est de 1.200€.

Proposition soumise au vote : Ne pas augmenter le fonds de roulement perpétuel.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

13. Elections statutaires

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

Le Code civil précise que : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. »


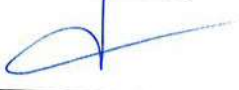

Proposition soumise au vote : désigner

comme commissaire aux comptes

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

Le Président 	Les Assesseurs 	Le Syndic 
---	---	--

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.



13.2. **Contrat du syndic OP WALLONIE (pour information + vote éventuel à la majorité absolue)**

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 janvier 2024 la copropriété a désigné le syndic OP WALLONIE SRL, comme syndic de la copropriété pour une durée de TROIS (3) ans, soit jusqu'au 28 février 2027.

Sachant que la quinzaine légale a été modifiée à la première quinzaine du mois d'avril, le contrat en cours arrivera à échéance avant la tenue de la prochaine AG.

Proposition soumise au vote : prolonger automatiquement le mandat du syndic actuellement en cours, sur base des mêmes conditions contractuelles et financières, pour une durée de DEUX (2) mois, soit jusqu'au 30 avril 2027.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : La proposition est approuvée.

OUI	760	760
NON	0	760
ABSTENTIONS	0	760

Le Président lève la séance à 16h35.

Pour OP Wallonie srl
E. MATHIEU
Gestionnaire


Le Président


Les Asseseurs


Le Syndic

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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 28/01/2026 À 16:00**

OP WALLONIE
CHAUSSEE DE LIÈGE, 652B/21
5100 JAMBES
TÉL. +32 81 84 14 84
syndic.namur@op.be
Num. IPI : 508.230

FAIT LE : 28/01/2026
IMMEUBLE :

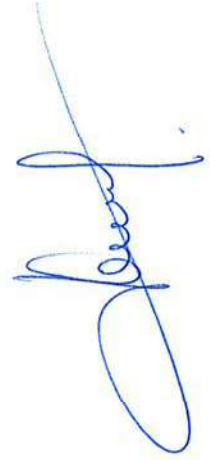
Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 4									
	E1		0001	240,00					
	E3		0001	167,00					
	REZ		0001	333,00					
	E2		0001	260,00					
TOTAL QUOTITÉS			0001	1 000,00					

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à3. copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble760. parts.

Président



Assesseur



Symbolic




Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) , propriétaire :

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

dans la résid

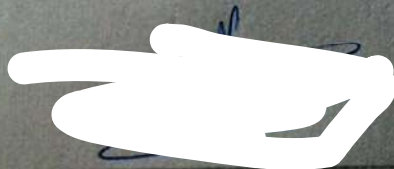
située

donne procuration à 

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

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

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

4 