

ACP Résidence «VITAL RIETHUISEN»
Av. Vital Riethuisen 30 à 1083 Bruxelles
BCE : 0782.752.980

Procès-Verbal de l'assemblée générale ordinaire 2^{ème} séance du **02/03/2026**

Le 2 février 2026, les copropriétaires de l'immeuble ACP Vital Riethuisen se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

La précédente assemblée générale ordinaire n'ayant pas réuni les conditions pour qu'elle puisse délibérer valablement, à savoir que le double quorum n'a pas été atteint, la présente assemblée peut délibérer valablement quel que soit le nombre de membres présents et/ou représentés et les quotes-parts représentées suivant les dispositions de l'article 3.87 §5 du code civil.

Nombre copropriétaire : 5 / 9
Quotités : 456 / 1 000

Séance ouverte à 16h05

1. Nomination du secrétaire de séance et désignation du président de séance :

Le syndic, représenté par [REDACTED] est nommé secrétaire de séance, à l'unanimité. Le procès-verbal est rédigé par le syndic et est signé en fin de séance par le président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents. Celui-ci sera transmis à l'ensemble des copropriétaires dans le mois de l'Assemblée. [REDACTED] est nommé président de séance. (Signature de la liste des présences par le président et le secrétaire).

2. Rapport du syndic sur la gestion de l'exercice écoulé :

Au-delà de la gestion courante le syndic relate les éléments suivants :

- a) Suivi des décisions de la précédente assemblée,
Réduction du nombre de passage au niveau de l'entretien des communs, commande d'une étude au niveau de la façade arrière et de la toiture via le bureau d'architecte Medori, réalisation des travaux permettant de lever les remarques du dernier rapport d'inspection de l'ascenseur, travaux au niveau de la corniche avant.
- b) Intervention/ travaux,
Nettoyage de la cuvette de l'ascenseur.

3. Comptabilité :

a) Rapport du Commissaire :

Le commissaire aux comptes, signale avoir contrôlé les comptes et confirme leur bonne tenue.

b) Approbation des comptes du 01/01/2025 au 31/12/2025 (répartition des charges, décomptes individuels et bilan) :

A l'unanimité les comptes sont approuvés.

Concernant les soldes créditeurs des décomptes, ceux-ci seront remboursés sur demande écrite (courrier ou mail : sylvie@lvimmo.be)

c) Affectation des postes ouverts au bilan :

Néant.

d) Situation des arriérés de paiements :

Compte	Solde débiteur
C0004 -	28.02.2026
C0009 -	49.66
C0010 -	1411.54
C0012 -	887.55
	26.71

Le syndic rappelle que les frais de rappels, procédures et plan de paiement font l'objet de frais supplémentaires à charge du défaillant.

e) Clauses pénales et procédure de recouvrement :

A l'unanimité la procédure votée lors de l'assemblée du 23-03-2023 point 7 est revalidée.

4. Procédure judiciaire en cours :

Aucune procédure intentée par ou contre la copropriété à ce jour.

L'assemblée générale confirme à l'unanimité le mandat au syndic et à l'avocat et si besoin était, les autoriser à procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières et mandat au syndic pour le changement de fournisseur :

Engie Electrabel – contrat en taux variable – fourniture d'électricité

Belmar- entretien des communs, contrat à durée indéterminée, préavis 1 mois.

Kone- entretien ascenseur – contrat de 5 ans, prochaine échéance 31/12/2029, préavis 6 mois.

BTV – inspection de l'ascenseur – contrat annuel, préavis 6 mois.

Axa – police incendie + RC conseil de copropriété et commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée décide ne procéder à aucune modification

L'assemble accepte à l'unanimité de mandater le syndic pour le changement de fournisseur, en cas de nécessité (meilleures conditions, faute du fournisseur,...)

6. Sinistres :

a) État des dossiers en cours :

Deux dossiers sont en cours. Le premier concernant un dégâts des eaux au niveau du 5D (en cours de finalisation – en attente de la facture finale de remise en état), et le second concernant le rez-de-chaussée et des dégâts au volet suite à une tempête, dossier toujours en cours.

b) Montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré à l'assurance :

A l'unanimité il est fixé le montant de 1000€. (Maintien du montant voté lors de l'assemblée 2024)

7. Décharge :

a) Au conseil de copropriété :

Décharge est donnée à l'unanimité.

b) Au commissaire aux comptes :

Décharge est donnée à l'unanimité.

c) Au syndic LV IMMO :

Décharge est donnée à l'unanimité.

8. Conseil de copropriété et de commissaires aux comptes :

a) Constitution et élection des membres du conseil de copropriété :

[redacted] se présente et est nommé à l'unanimité.

b) Election du commissaire ou collègue Commissaire aux comptes :

A l'unanimité [REDACTED] est nommé

Le syndic rappelle que les frais supplémentaires pour l'accès des documents en ligne n'ayant pas été validé, la vérification des comptes se déroule uniquement en ses bureaux durant les heures d'ouverture et suivant rendez-vous préalable. Aucun document ne sera transmis par courrier/email. Sauf en qu'à d'accord de l'assemblée, la transmission des rapports comptables (hors factures et extraits, disponible uniquement en cas d'acceptation de l'accès en ligne) sera possible au tarif de 30€.

c) Détermination d'une enveloppe budgétaire mise à la disposition du syndic pour pouvoir entreprendre avec l'accord du Conseil de Copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général ;

A l'unanimité, le montant est fixé à 500€/an.

9. Détermination de la date de la prochaine l'assemblée générale ordinaire ;

Pour rappel, conformément à l'article 3.87-§3, les copropriétaires doivent transmettre par écrit les points qu'ils souhaitent inscrire à l'ordre du jour au plus tard 3 semaines avant la quinzaine dans laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 18 février 2027 à 16h

A l'unanimité, le point est approuvé.

Arrivée de [REDACTED] (le syndic reviendra donc sur les points concernant la comptabilité étant donné que Mr est le commissaire aux comptes).

Présentation de l'étude et donc passage au point 13. A.

[REDACTED] quitte la séance à 17h.

10. Création d'un règlement d'ordre intérieur, suivi de la décision de la précédente assemblée ;

Le comité mandaté n'a pas transmis de projet, le point est reporté.

11. Mise à jour et en conformité du règlement d'ordre intérieur (« ROI ») au nouveau cadre légal en matière de responsabilité extracontractuelle (Livre 6 du Code civil) et sur la protection des données personnelles (RGPD)

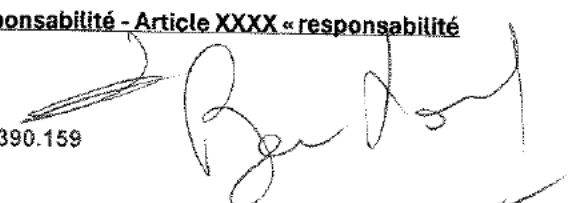
a) Exposé sur les modifications légales en matière de responsabilité extracontractuelle (information)

Depuis le 1er janvier 2025, la réforme majeure du droit de la responsabilité extracontractuelle consacrée par l'entrée en vigueur du Livre 6 du Code civil, bouleverse les repères établis. Ce nouveau cadre légal remplace des règles certainement très anciennes remontant au Code Napoléon, parfois imprécises ou désuètes par une structure qui se veut cohérente et modernisée, fondée notamment sur les acquis de la jurisprudence. Parmi les changements majeurs, notons notamment la redéfinition de la faute extracontractuelle, la possibilité du concours des responsabilités contractuelles et extracontractuelles, l'élargissement de la responsabilité des personnes morales et de leurs collaborateurs qu'il s'agisse de travailleurs salariés, de sous-traitants, d'indépendants ou encore d'administrateurs. Le législateur a aussi remis en cause l'immunité quasi automatique des agents d'exécution, créant un nouveau régime juridique plus strict, mais aussi qui se veut plus équitable dans sa répartition des risques..

Cette réforme, bien que d'application générale, soulève aussi des enjeux spécifiques pour les associations de copropriétaires et les syndicats. Leur rôle central dans la gestion de la chose commune et la représentation de l'association des copropriétaires implique une vigilance accrue face aux nouvelles règles de responsabilité.

Ceci explique qu'il a nécessité pour la copropriété d'adapter son « ROI ».

b) Adaptation du « ROI » au nouveau cadre légal sur la responsabilité - Article XXXX « responsabilité



du syndic» (décision)

Adaptation du («ROI») ARTICLE XXXXX – «Responsabilité du syndic»

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 3.89, §5 du Code civil) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité sera exclusivement de nature contractuelle, notamment au regard des règles propres du mandat.

La responsabilité du syndic, ainsi que de ses collaborateurs, stagiaires ou autres auxiliaires, ne pourra être engagée que sur le fondement de la responsabilité contractuelle découlant de l'exécution du contrat de syndic. Toute action fondée sur la responsabilité extracontractuelle à l'encontre du syndic ou de ses auxiliaires est expressément exclue. De fait, l'Association des copropriétaires renonce irrévocablement à intenter toute action en responsabilité extracontractuelle à l'égard du syndic ainsi qu'à l'égard de ses auxiliaires, dont notamment leurs sous-traitants, collaborateurs indépendants et/ou salariés, administrateurs pour les dommages résultant d'une faute commise dans le cadre de l'exécution du contrat de syndic. Si une telle clause devait être considérée comme inopposable ou inapplicable, la responsabilité des administrateurs sera en tout état de cause limitée à celle prévue à l'article 2:57 du Code des sociétés et associations (CSA) et pour les salariés à ce qui est prévu à l'article 18al.3 de la loi du 3 juillet 1978 sur le contrat de travail (LCT).

Pour le cas où la responsabilité extracontractuelle de l'auxiliaire serait mise en cause par le donneur d'ordre de son commettant, à savoir l'association des copropriétaires, celui-ci sera en droit de prendre connaissance du contrat passé entre le syndic et son donneur d'ordre, et ce notamment pour faire valoir une éventuelle disposition contractuelle interdisant ou limitant une action extracontractuelle à son égard.

En toute hypothèse, la responsabilité civile professionnelle du syndic, qu'elle soit personnelle ou du fait de ses auxiliaires, contractuelle et/ou extracontractuelle, est strictement limitée au montant de la couverture d'assurance souscrite par le syndic au moment de la survenance du fait générateur du dommage. Ce montant constitue un plafond maximal d'indemnisation, toutes causes de préjudices confondues.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera d'ordre extracontractuel.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

Point approuvé à l'unanimité.

c) Exposé sur le cadre légal «RGPD» - protection des données personnelles: (information)

Exposé sur le cadre légal en matière de protection des données personnelles

Toute information utile a été donnée aux copropriétaires sur le cadre légal visant la protection des données personnelles au sein de la copropriété.

Il a été fait référence à l'information accessible sur le site de l'autorité de contrôle et à la présentation établie par le syndic.

Il a ainsi été abordé les points suivants:

En quoi consistent les données personnelles?

Une donnée personnelle est toute information se rapportant à une personne susceptible d'être identifiée, directement ou indirectement, sur la base d'une donnée ou d'un croisement de données.

Il s'agit donc d'informations sur une personne qui peuvent être reliées à cette personne, par exemple un nom, une adresse, un numéro de compte bancaire, des données de localisation, etc. Attention :

toute information ne permettant pas d'identifier directement une personne (par ex. un nom) mais bien indirectement (par ex. un numéro de plaque d'immatriculation) constitue une donnée personnelle. Si une personne ne peut pas être identifiée à l'aide d'une seule donnée (par ex. la date de naissance), mais bien à l'aide d'un croisement de données (une femme qui habite dans un certain quartier et qui est née à cette date), il sera quand même question de données personnelles.

Que représente un traitement de données?

Tout traitement (ou ensemble de traitements) effectué sur des données à caractère personnel.

La collecte, l'enregistrement, la conservation, la consultation, la modification, la communication, l'organisation, la mise en relation, la destruction de données personnelles sont des exemples de traitement de données.

En quoi consiste le «registre des données»?

Obligation pour l'association des copropriétaires d'avoir un tel registre sous peine de sanctions financières (voir présentation du syndic)

C'est qui le Responsable du traitement?

La personne physique ou morale (par ex. : une entreprise, une association, une commune, etc.) qui définit la finalité et les moyens du traitement.

Il s'agit donc de l'organisation ou de la personne qui décide pourquoi et comment vos données personnelles sont traitées : le boulanger chez qui vous avez une carte de fidélité nominative, votre mutuelle, une boutique en ligne, un réseau social, etc.

Que vise la finalité du traitement de données?

Le but dans lequel vos données personnelles sont traitées.

Il s'agit du motif pour lequel vos données sont traitées, par exemple la gestion des salaires d'une entreprise, la surveillance d'un local, l'envoi d'offres commerciales personnalisées, etc.

Qui est la personne concernée?

La personne concernée est la personne sur qui portent les données personnelles.

En quoi consiste le Principe de proportionnalité?

Le principe de proportionnalité qui est défini dans le RGPD est le principe en vertu duquel on ne peut traiter que des données personnelles adéquates, pertinentes et non excessives au vu de la finalité pour laquelle elles ont été obtenues.

d) Adaptation du «ROI» au cadre légal «RGPD» - protection des données personnelles: proposition de clause à insérer dans le « ROI » (décision)

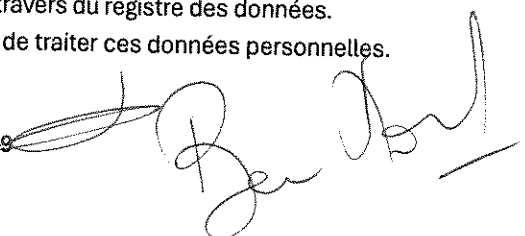
Ajout-remplacement au («ROI») ARTICLE XXXXXXXX – RGPD – Protection des données personnelles
L'Association des copropriétaires au travers de son syndic en sa qualité d'organe de celle-ci, est amenée à traiter de nombreuses informations relatives entre autres, aux copropriétaires, occupants de l'immeuble, fournisseurs, entrepreneurs (...).

Nombre de ces informations constituent des données à caractère personnel. Aussi la copropriété est soumise à la réglementation en matière de protection des données personnelles (RGPD).

L'ACP est attentive à la protection des données à caractère personnel et au respect de la vie privée de toute personne amenée à entrer en contact avec elle. Elle tient à agir en toute transparence, conformément aux dispositions nationales et internationales en la matière notamment, le Règlement (U.E.) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, abrogeant la directive 95/46/CE (ci-après dénommé le « règlement général sur la protection des données » ou « R.G.P.D. »).

L'association des copropriétaires est responsable du traitement des données personnelles nécessaires à la gestion de la copropriété. Ceci doit se faire au travers du registre des données.

Le syndic reçoit de l'association des copropriétaires la mission de traiter ces données personnelles.



Cette mission est mieux définie au « Règlement RGPD » du syndic.

Cette relation entre l'association des copropriétaires et le syndic correspond à la relation entre le responsable du traitement et le sous-traitant au sens du RGPD.

Tant le syndic que l'association des copropriétaires s'engagent à traiter les données à caractère personnel en conformité avec les dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et avec les dispositions de la réglementation fédérale sur la protection des personnes physiques lors du traitement de données à caractère personnel.

Accord exprès est donné au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales.

Cela implique notamment que les données peuvent uniquement être traitées si cela est nécessaire pour l'exécution de ce contrat de syndic et que leur usage est également limité à cet effet, et ce tant au niveau du contenu que des objectifs et du délai de conservation.

Dans ce cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissiers de justice, notaires, avocats, comptables, corps de métier ...)

Ainsi, afin d'assurer le bon fonctionnement de la copropriété notamment pour les actes conservatoires et d'administration provisoire que le syndic peut mettre en œuvre de sa seule initiative, l'assemblée générale autorise le syndic à communiquer les adresses email ou le(s) numéro(s) d'appel téléphonique des copropriétaires et/ou occupants entre eux ou par rapports aux partenaires extérieurs (corps de métier, experts, certificateur, etc...)

Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit.

La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle).

Les deux parties doivent signaler comment les personnes concernées peuvent consulter leurs données et comment elles peuvent les faire corriger ou effacer (si cela n'est pas indispensable à l'exécution de ce contrat). L'accent doit également être mis sur la possibilité d'introduire une plainte auprès de l'autorité de contrôle.

En cas de recours à des sous-traitants externes ou si des données sont transmises à d'autres destinataires, cela doit également être communiqué de façon explicite aux personnes concernées, y compris leurs droits et la manière de les exercer.

Pour répondre à l'ensemble de ces obligations, l'Association des copropriétaires au travers de l'approbation du contrat de syndic, marquera accord exprès sur le « Règlement RGPD » présenté par le syndic (dont copie devra être jointes au contrat de syndic lors de son approbation en AG et visible sur son site internet) et qui se doit d'être conforme à la réglementation légale en la matière.

Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité et de modification des données personnelles confiées seront ainsi consultables sur le site web du syndic ou obtenues sur simple demande en format papier.

Point approuvé à l'unanimité

e) Registre des données: mission donnée pour l'établissement du projet de registre - désignation - budget (décision)

Chaque ACP doit avoir ce registre sous peine de sanctions financières.

A l'unanimité, il est décidé de reporter ce point

12. Réglementation/mise en conformité :

a) Suivi de l'inventaire amiante :

L'inventaire du 05-10-2023 révèle 6 endroits contenant de l'amiante dont notamment au niveau de la toiture (cheminée). Un contrôle annuel de ceux-ci est à prévoir, la copropriété signale que la situation n'a pas changé.

Le conduit déposé sur la toiture (photo 6) sera évacué par les copropriétaires. Il sera demandé au conseil de confirmer la situation. A vérifier.

13. Travaux :

a) Etude concernant la rénovation de la toiture, la façade arrière et les pignons.

Le bureau d'architecte Medori est représenté et présente son étude.

Une interrogation est formulée concernant l'isolation de 6cm au niveau des murs de façade des terrasses, s'il est possible de prévoir un isolant plus performant type XPS.

Il est demandé davantage de prix notamment via la société ARB et Cralux.

Une assemblée extraordinaire sera convoquée uniquement pour ce dossier.

b) Travaux à prévoir au niveau de l'ascenseur :

Travaux à réaliser :

Une remise en état de la serrure triangulaire palière au niveau du zéro,

le remplacement d'éclairage de secours, devis obtenu de KONE pour un montant de 713,39€HTVA.

Accord unanime, financement via un appel de fonds.

14. Financier :

a) Financement des travaux votés.

13.b) Travaux à prévoir au niveau de l'ascenseur ; appel de fonds

b) Présentation et validation du budget de dépenses courantes - fixation des appels.

	Budget	Nom du fournisseur
Electricité des parties Communes	700	Engie Electrabel
Nettoyage des communs	3800	Belmar
Ascenseur - entretien	1800	Kone
Ascenseur - contrôle périodique	350	BTV
Ascenseur - ligne téléphonique	375	Proximus
Assurances	2400	Axa
Honoraires syndic	6090	LVIMMO
Frais bancaire	400	Belfius
Divers	1000	
TOTAL frais courants	16915	

Le syndic propose de calculées les provisions sur base d'un montant annuel de 17.000€.

Proposition acceptée à l'unanimité.

Les provisions seront mensuelles, le syndic enverra un seul document reprenant les montants à payer mensuellement (paiement au plus tard le 15 de chaque mois), les copropriétaires sont invités à mettre en place en ordre permanent.

La nouvelle provision sera en place à partir du mois qui suit la présente assemblée.

Ce point est approuvé à l'unanimité

c) Fonds de roulement.

En date du 31/12/2025, le fonds de roulement s'élève à 5.435€.

A l'unanimité il est décidé de maintenir le fonds à son montant actuel.

d) Fonds de réserve - fixation des appels - Dérogation à la constitution du Fonds de réserve.

En date du 31/12/2025, le fonds de réserve s'élève à 80.459,70€

A l'unanimité il est décidé d'alimenté le fonds à concurrence de 750€ par mois.

15. Election du syndic et mandat pour la signature du nouveau contrat ;

LV IMMO, représenté par [REDACTED] est réélu à l'unanimité.

[REDACTED] est mandatée pour la signature du contrat de syndic

La séance est levée à 17h56.

Signature du président,

[REDACTED]

Signature du secrétaire,

[REDACTED]

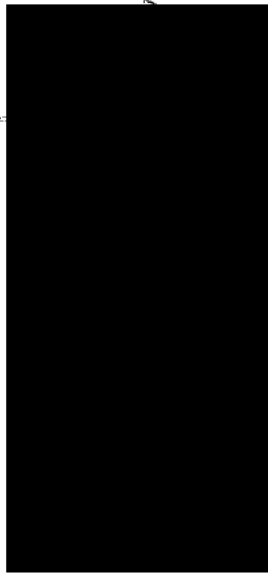


SRL LV IMMO
RUE DE L'EGLISE, 3
1082 BRUXELLES
TÉL. 02/891.00.49
info@lvimmo.be
Num. IP1 : 513.656 - 507.484

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2025

FAIT LE : 22/01/2026
IMMEUBLE : 0065 - ACP VITAL RIETHUISEN (0782.752.980)
AVENUE RIETHUISEN, 30
1083 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires		100 - Fonds de roulement général	5 435,00
5503 - Compte épargne Belfius - BE72088294891816	1 085,79	160 - Fonds de réserve général	80 459,70
5512 - Compte vue - BE65068947823096	80 516,70	440 - Fournisseurs	-378,67
Total actif	85 516,03	Total passif	85 516,03

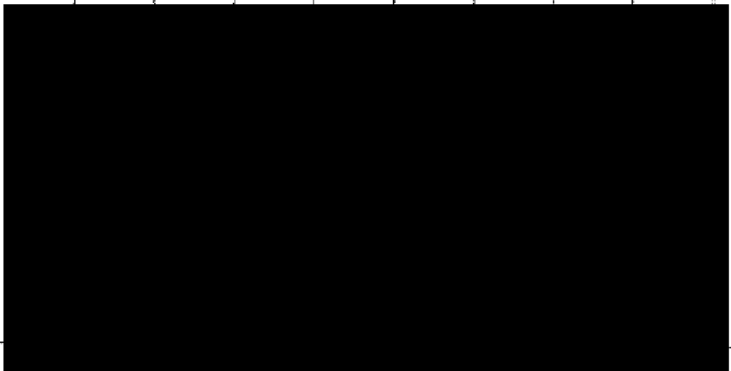
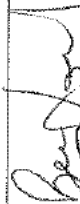




SRL LV IMMO
RUE DE L'EGLISE, 3
1082 BRUXELLES
TÉL. 02/891.00.49
info@lvimmo.be
Num. IPI : 513.656 - 507.484

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 02/03/2026 À 16:00

FAIT LE : 02/03/2026
IMMEUBLE : 0065 - ACP VITAL RIETHUISEN (0782.752.980)
AVENUE RIETHUISEN, 30
1083 BRUXELLES

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 9				Clé	Total	Présent	Procuration
		3D		0001	90		SSS
		2D, 2G, GARAGE A		0001	192		
		5D		0001	90		
		5G		0001	76		
		4G		0001	76		
		4D		0001	90		
		REZ		0001	124		SSS
		1D, 1G, GARAGE B		0001	186		
		3G		0001	76		
TOTAL QUOTITÉS				0001	1 000		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 5 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 956 parts.

