

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : WOESTE 317

Av. Charles Woeste 317

1090 - Jette

KBO / BCE : BE0835864341

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service

bv

Rue Léopold Peretstraat 48

1090 - Jette

info@actionservicesyndic.be | +3224740870

Date de l'AG : 22 juin 2026 à 17:03

Moyens & Supports : Présentiel - Rue Leopold

Peret 48, 1090 Jette / Distanciel -

[https://magic.copromatic.com/assemblee/](https://magic.copromatic.com/assemblee/AG124AEA)

AG124AEA

Cher·e·s copropriétaires,

Le 22 juin 2026, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) AG reportée suite au PV de carence - Sans vote
- 2) CONSTITUTION DU BUREAU DE SEANCE - Sans vote
- 2-1) Election du Président de séance - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 2-2) Election du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 2-3) Election des scrutateurs - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 3) GESTION COMPTABLE DE LA COPROPRIÉTÉ - Sans vote
- 3-1) Rapport du commissaire aux comptes et décharge sur l'exercice écoulé - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 3-2) Approbation de l'exercice comptable du 01/03/2025 au 31/03/2026 - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 3-3) Approbation du bilan de la copropriété arrêté à la date du 31/03/2026 - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 3-4) Approbation des décomptes individuels de l'exercice écoulé - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 3-5) Informations des soldes des anciens copropriétaires - Sans vote
- 4) Ratification et suivi administratif – Points d'attention - Sans vote
- 4-1) Ratification et suivi administratif - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 4-2) Décisions adoptées pouvant nécessiter l'établissement d'un acte authentique - Sans vote
- 5) GESTION QUOTIDIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ - Sans vote
- 5-1) État d'avancement des travaux réalisés au cours de l'exercice et des sinistres survenus - Majorité absolue - Clé

de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

5-2) Décharge au syndic pour la mission technique, comptable et administrative - Majorité absolue - Clé de vote :

ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

6) CONTENTIEUX ET RECOUVREMENTS - Sans vote

6-1) Contentieux judiciaires - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

6-2) Recouvrements et plan d'apurements - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

7) CONFORMITÉS RÉGLEMENTAIRE - Sans vote

7-1) Mise en conformité de l'installation électrique commune (information) - Sans vote

7-2) Mise en conformité de l'installation commune ascenseur (information) - Sans vote

7-3) Procéder à la mise en conformité des installations prévention incendie (information) - Sans vote

8) DOSSIER « PANNEAUX SOLAIRES » — TRAVAUX - Sans vote

8-1) Décision à prendre quant à places des panneaux solaires en tiers-investisseurs - Majorité des deux tiers - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

8-2) Rejoindre la communauté de partage d'énergie dans Bruxelles via l'ASBL illuminons votre quartier - Majorité des deux tiers - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

9) LES STATUTS & ROI - Sans vote

9-1) Mise en conformité des statuts: Approbation de la Phase 1 - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

9-2) Approbation de la suite des étapes - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

9-3) Rappels des règles en copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

9-4) Clarification de certains processus - Sans vote

10) PEB ENERGETIQUE ET TECHNIQUE & PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX - Sans vote

10-1) Sélection de la société chargée de réaliser l'audit énergétique. - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

10-2) Sélection de la société chargée de réaliser l'audit technique - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

10-3) Liste des travaux à réaliser en priorité - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

11) CONTRATS & FOURNISSEURS - Sans vote

11-1) Liste des contrats et fournisseurs - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

11-2) Mise en concurrence à faire - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

11-3) Approuver le nouveau contrat de TECHEM pour une durée de 10 ans - Majorité des deux tiers - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

11-4) Approuver le contrat d'entretien de ALL ACCESS pour la porte de garage - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

11-5) Résiliation de ING et ouverture de 2 nouveaux comptes avec BELFIUS - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

12) EXAMEN DES PROPOSITIONS DES PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES ET AUTRE AYANTS DROIT, DÉLIBÉRATIONS ET VOTES - Sans vote

12-1) Autoriser l'accès à la copropriété de plusieurs fournisseurs de communication - Majorité des deux tiers - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

13) BUDGETS DES CHARGES COURANTES de l'exercice - Sans vote

13-1) Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

13-2) Montant complémentaire conformément aux décisions de la présente assemblée générale (charge ou réserve) - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

14) AUGMENTATION DU PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION (fonds de roulement permanent et fonds de réserve) - Sans vote

- 14-1) Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 14-2) Augmentation du fonds de réserve pour 12 appels mensuels de 300€ jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 14-3) Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non- augmentation du fonds de réserve - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 15) MISE À JOUR ET MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (« ROI ») ET DU CONTRAT DE SYNDIC AU NOUVEAU CADRE LÉGAL EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ EXTRAContractUELLE (LIVRE 6 DU CODE CIVIL) ET DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES (RGPD). - Sans vote
- 15-1) Exposé sur les modifications légales en matière de responsabilité extracontractuelle (information) - Sans vote
- 15-2) Avenant au contrat du syndic – mise en conformité au cadre légal sur la responsabilité. (décision) - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 15-3) Adaptation du « ROI » au nouveau cadre légal - Article XX « responsabilité du syndic » (décision) - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 15-4) Exposé sur le cadre légal « RGPD » - protection des données personnelles : (information) - Sans vote
- 15-5) Adaptation du « ROI » au cadre légal « RGPD » - protection des données personnelles : proposition de clause à insérer dans le « ROI » (décision) - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 15-6) Avenant au contrat du syndic – mise en conformité au cadre légal sur la protection des données personnelles. (décision) - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 15-7) Registre des données : mission donnée pour l'établissement du projet de registre - désignation – budget (décision) - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 16) NOMINATION DES NOUVEAUX ORGANES (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) - Sans vote
- 16-1) Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)
- 17) LECTURE ET MANDAT POUR LA SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présente ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : CILINGHIR A. - CILINGHIR C. (10) , DE RIJCK - CAMMAERTS (10) , POPESCU Ozana Maria (74) , VANDENBERGHE Linda Agnès (93)

► Sur la base de la clé "ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 4/12 copropriétaires totalisant 187/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : ALEXANDER (83) , BELLEFLAMME (166) , COUTO FERREIRA- SOUSA ALVES (83) , CZABAN Irena (83) , DRUEZ (222) , DÜLGER - YASAR (74) , KHOUMEILI Samir- EL BAKKALI (10) , VAN DEN BOGAERT Lotte (92)

► Sur la base de la clé "ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)", sont absents et non représentés : 8/12 copropriétaires totalisant 813/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

AG reportée suite au PV de carence Sans vote

2) Décision n°2

CONSTITUTION DU BUREAU DE SEANCE Sans vote

Article 3.87 § 1

Lorsque plusieurs personnes détiennent des droits sur un lot privatif (par exemple en cas d'usufruit, d'emphytéose, etc.), leur droit de participer à l'assemblée générale est suspendu tant qu'elles n'ont pas désigné un mandataire commun. Ce mandataire exerce seul les droits à l'assemblée et reçoit les documents. Son identité doit être communiquée par écrit au syndic.

Article 3.87 § 3

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour. Tous les documents sont accessibles dans nos bureaux sur RDV.

Article 3.87 § 5

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Art. 3.87 § 10

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Pour info: le terme "à l'unanimité" qui figure de manière générique dans la convocation reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires. Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Pour info: nous avons déjà complété une partie du PV afin de gagner du temps pendant l'assemblée générale.

Rappels pour les assemblées générales 2026

Afin que l'assemblée générale puisse se tenir valablement, le double quorum doit impérativement être atteint.

À défaut, l'assemblée devra être reportée, ce qui entraînera des frais supplémentaires pour la copropriété.

La convocation est envoyée par courrier recommandé, sauf si nous disposons d'une autorisation écrite permettant l'envoi par e-mail ou par courrier postal simple.

Si vous n'avez pas communiqué votre mode de convocation ces derniers mois, nous vous invitons, dans la mesure du possible, à privilégier l'envoi par e-mail afin de limiter les coûts supportés par la copropriété.

Nous rappelons que les frais de convocation constituent légalement des charges communes.

La présence des copropriétaires est vivement recommandée ou, en cas d'empêchement, la remise d'une procuration valable, dans la limite légale de trois procurations ou 10 % des voix, pouvant être donnée à toute personne de votre choix, à l'exception du syndic.

Les documents relatifs à la gestion de la copropriété sont consultables sur rendez-vous dans les bureaux du syndic ou via votre espace extranet.

Les copropriétaires concernés par une emphytéose, un usufruit ou une indivision doivent désigner préalablement un mandataire. À défaut, leur participation aux délibérations pourra être suspendue.

Important

Les assemblées générales débutent à 17h30.

Comme pour beaucoup d'entre vous, nos journées commencent officiellement vers 9h00, mais dans la pratique, nous sommes souvent sollicités dès 7h00 pour la gestion des e-mails et la préparation des dossiers.

Nous nous investissons pleinement dans nos missions et réunions, ce qui implique régulièrement des journées de 10 à 12 heures, sans super-pouvoirs contre la fatigue.

Le métier de syndic est par nature imprévisible : sinistres, urgences, interventions immédiates et obligations légales s'ajoutent en permanence aux tâches administratives et ne peuvent être reportées.

Nous comptons donc sur votre compréhension et vous invitons à prendre connaissance des documents avant la réunion, au minimum en diagonale, afin de permettre le respect d'une durée de réunion comprise dans le forfait de 2 heures.

Attention : certains documents et annexes repris dans la convocation ont été volontairement réduits au minimum. Les versions complètes et les détails sont disponibles sur votre extranet.

Est arrivé•e en cours de séance : VAN DEN BOGAERT Lotte (92)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)", à 279 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 721 quotes-parts absents.

2 - 1/3. Election du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. VANDENBERGHE à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 279 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 279 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 2/3. Election du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme Van Belle Alexandra sous la supervision de M. Taecke (Action Service SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 279 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 279 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 3/3. Election des scrutateurs Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Mme VANDENBERGHE se présente.

Sur une base de calcul de 279 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 279 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3) Décision n°3

GESTION COMPTABLE DE LA COPROPRIÉTÉ Sans vote

Est arrivé•e en cours de séance : BELLEFLAMME (166)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)", à 445 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 555 quotes-parts absents.

3 - 1/5. Rapport du commissaire aux comptes et décharge sur l'exercice écoulé

Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

1. Rapport en séance du commissaire aux comptes : Pas de remarques au niveau des comptes. Le commissaire aux comptes rajoute que la présentation des documents comptables issus du logiciel du syndic manque de lisibilité.
2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 445 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 445 quotes-parts

.....

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

.....

3 - 2/5. Approbation de l'exercice comptable du 01/03/2025 au 31/03/2026

Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Sur une base de calcul de 445 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 445 quotes-parts

.....

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

.....

3 - 3/5. Approbation du bilan de la copropriété arrêté à la date du 31/03/2026

Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Sur une base de calcul de 445 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 445 quotes-parts

.....

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

.....

Est arrivé•e en cours de séance : COUTO FERREIRA- SOUSA ALVES (83)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)", à 528 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 472 quotes-parts absents.

3 - 4/5. Approbation des décomptes individuels de l'exercice écoulé Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Sur une base de calcul de 528 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 528 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 5/5. Informations des soldes des anciens copropriétaires Sans vote

461 0002 KEMPENEERS Henri - Ancien copropriétaire solde Créiteur de 31.59 €

4) Décision n°4

Ratification et suivi administratif – Points d'attention Sans vote

4 - 1/2. Ratification et suivi administratif Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

- Création d'une domiciliation du compte de la copropriété vis à vis du fournisseur pour la distribution d'énergie et la distribution d'eau (dépassé le mandat du syndic)
- Activation de la plateforme PEPPOL depuis le 01/01/2026 - (72€/an)
- Autoriser les assemblées générales hybrides (présentiel + visio- conférence)

Sur une base de calcul de 528 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 279 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4 - 2/2. Décisions adoptées pouvant nécessiter l'établissement d'un acte authentique Sans vote

AGO 2025 – Application du règlement d'ordre intérieur : point sinistre

Franchise, frais de gestion et solde du sinistre à charge de l'association en cas de cause commune, et à charge du privatif en cas de cause privative (avec responsabilité).

AGO 2025 – Montant d'indemnisation sans déclaration à l'assurance :

1000 € HTVA via les charges courantes.

AGO 2025 – Seuil de mise en concurrence // Montant pour établir un cahier des charges :

Montant à partir duquel il convient de solliciter l'intervention d'un expert en vue de rédiger un cahier des charges.

Celui-ci est ensuite adressé à plusieurs entreprises afin de recevoir des devis.

Le cahier des charges comprend une description précise des travaux ainsi que les conditions financières et administratives.

Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux à réaliser au sein de la copropriété, y compris, dans une certaine mesure, certains actes conservatoires.

Seuil de mise en concurrence: 5000 €

Montant à partir duquel un cahier des charges est obligatoire: 5000 €

5) Décision n°5

GESTION QUOTIDIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ Sans vote

5 - 1/2. État d'avancement des travaux réalisés au cours de l'exercice et des sinistres survenus Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Travaux et démarches administratives:

Fin des travaux de mise en conformité ascenseur

Mise à jour de la BCE

Travaux d'urgence en toiture: Lanterneau

Placement des picots pigeon en cour arrière (pigeon)

Sinistres:

Problème de chauffage: résolu

Problème électrique

Commentaires :

L'Assemblée Générale rappelle à l'ensemble des occupants l'importance de veiller à la bonne fermeture des portes et fenêtres des parties communes afin d'éviter l'intrusion de pigeons dans l'immeuble.

M. Cilinghir signale la présence d'un vélo d'appartement dans les parties communes. Après un rappel aux occupants, il est proposé que celui-ci soit retiré si son propriétaire ne l'enlève pas endéans le 15 juillet.

Sur une base de calcul de 528 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 528 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/2. Décharge au syndic pour la mission technique, comptable et administrative

Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 528 quotes-parts :
est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 74 quotes-parts
POPESCU Ozana Maria (74)
Sur une base de calcul de 454 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 454 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est parti•e en cours de séance : POPESCU Ozana Maria (74)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)", à 454 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 546 quotes-parts absents.

6) Décision n°6

CONTENTIEUX ET RECOUVREMENTS Sans vote

6 - 1/2. Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.
L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

6 - 2/2. Recouvrements et plan d'apurements Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

7) Décision n°7

CONFORMITÉS RÉGLEMENTAIRE Sans vote

7 - 1/3. Mise en conformité de l'installation électrique commune (information)
Sans vote

1. Attestation valable jusqu'au 14/09/2042.
-

7 - 2/3. Mise en conformité de l'installation commune ascenseur (information)

Sans vote

1. Dernière analyse de risque faite en 2020. Prochaine AR à faire en 2035.
2. Attestation de régularisation reçue le 07/04/2025. Installation conforme
3. Etat des remarques liées au dernier rapport préventif de l'organisme de contrôle:
 1. Poulie de renvoi du câble du limiteur de vitesse à décoincer avant les contacts
 2. interrupteur d'éclairage de cabine toit à reveoir
 3. amortisseurs de contrepoids à repositionner

Le Syndic informe qu'il a demandé à l'ascensoriste de lever les remarques du rapport préventif. Intervention le 12/05/2026

Commentaires :

Mme Vandenberghe signale que les portes ne se ferment plus automatiquement.

Le syndic indique que cette situation est probablement liée à l'usure des serrures et des mécanismes de fermeture, dont le remplacement devra vraisemblablement être envisagé à moyen terme. À cet effet, le syndic souligne l'importance de renforcer progressivement le fonds de réserve afin de pouvoir faire face à ce type de dépenses futures.

7 - 3/3. Procéder à la mise en conformité des installations prévention incendie (information) Sans vote

L'AG 2025 a décidé de placer des extincteurs tous les deux étages, des blocs de secours lumineux, des pictogrammes ainsi que de prévoir leur entretien.

L'intervention a eu lieu et les frais ont été imputés au fonds de réserve. Budget : 2 770 €.

Commentaires :

À la suite de l'incendie survenu au 3e étage, plusieurs inquiétudes ont été exprimées concernant la situation du locataire concerné.

Avec l'accord de Mme Van Den Bogaert, le syndic transmettra ses coordonnées aux autres copropriétaires afin qu'ils puissent la contacter directement en cas de problème ou de situation similaire à l'avenir.

8) Décision n°8

DOSSIER « PANNEAUX SOLAIRES » — TRAVAUX Sans vote

8 - 1/2. Décision à prendre quant à places des panneaux solaires en tiers-investisseurs Majorité des deux tiers - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société «WattMatters» à 699,60 € TTC/ an (frais de maintenance)

Sur une base de calcul de 454 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 166 quotes-parts
BELLEFLAMME (166)

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 2/2. Rejoindre la communauté de partage d'énergie dans Bruxelles via l'ASBL illuminons votre quartier Majorité des deux tiers - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

9) Décision n°9

LES STATUTS & ROI Sans vote

Est parti•e en cours de séance : BELLEFLAMME (166)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)", à 288 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 712 quotes-parts absents.

9 - 1/4. Mise en conformité des statuts: Approbation de la Phase 1 Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Phase 1: Approbation des statuts

Approbation des statuts mis en conformité

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 2/4. Approbation de la suite des étapes Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Phase 2A : Donner mandat à un expert afin de vérifier la conformité des statuts entre la situation de fait et la situation de droit (budget +/- 1500€).

Phase 2B : Relevé des modifications à apporter – budget de 2.000 € avec la société Ejuris.

L'assemblée générale décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 3/4. Rappels des règles en copropriété Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'Assemblée Générale demande aux copropriétaires de bien vouloir informer le syndic, dans la mesure du possible, de leur présence ou de leur absence aux prochaines assemblées générales afin de faciliter leur organisation.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 4/4. Clarification de certains processus Sans vote

Recherche de fuite // désordre dans un appartement

Si un résident signale un problème dans un lot privatif en mettant en cause les parties communes, le syndic agit en personne prudente et diligente et mandate une société spécialisée en recherche de fuite.

Les conclusions du rapport détermineront la responsabilité, qu'elle soit commune ou privative.

Dans le cas où la responsabilité est privative, les frais liés à l'intervention (± 550 €) seront intégralement à charge du copropriétaire concerné, sans possibilité de contestation quant au montant de la société mandatée.

Organisation d'une AGE

Non, le syndic ne prend pas de décisions en dehors des mesures conservatoires.

Dès lors, lorsqu'un sujet ou des travaux urgents non conservatoires doivent être décidés, il appartient à l'assemblée générale de se prononcer.

C'est dans ce cadre que le syndic organise des assemblées générales extraordinaires, généralement prévues sur le temps de midi (13h) ou en fin d'après-midi. Les soirées sont, quant à elles, réservées aux assemblées générales ordinaires.

Exemple : en cas de fuite de gaz

- Mesure conservatoire : coupure du compteur
- Remise en état des canalisations de gaz : décision à voter en assemblée générale.

Les décisions et les accords de principe

Délai et coordination:

Dans le cadre de la gestion de la copropriété, certaines démarches nécessitent un délai incompressible en raison du nombre d'intervenants impliqués.

En effet, le syndic agit comme coordinateur entre différentes parties (copropriétaires, occupants, entreprises, experts, administrations, etc.). Chaque étape suppose des échanges, des demandes d'informations et des validations préalables.

Dans de nombreux cas, le syndic est dans l'attente de retours de tiers ou de copropriétaires avant de pouvoir avancer. Ces délais ne dépendent donc pas uniquement de son intervention.

Il est également important de préciser que les relances multiples ou individuelles n'accélèrent pas le traitement des dossiers. Au contraire, elles mobilisent du temps administratif supplémentaire, ce qui peut ralentir l'avancement global.

Nous vous remercions dès lors pour votre compréhension et votre collaboration afin de permettre un traitement efficace et structuré des dossiers.

Processus relatif aux devis:

Il est rappelé que l'obtention de devis s'inscrit dans un processus structuré qui respecte les règles de fonctionnement de la copropriété.

De temps en temps, lorsqu'un projet est proposé, celui-ci doit d'abord être inscrit à l'ordre du jour et faire l'objet d'un débat en Assemblée Générale. Un vote d'accord de principe est nécessaire afin de valider l'intérêt et l'orientation du projet.

Ce n'est qu'à la suite de cet accord que le syndic peut lancer une demande de devis ou une mise en concurrence. En effet, de nombreux projets nécessitent des précisions techniques (cahier des charges, contraintes urbanistiques, avis d'experts, etc.) qui influencent directement le contenu et le coût des offres.

Demander des devis en amont, sans validation préalable, pourrait entraîner des démarches inutiles, incomplètes ou inadaptées aux décisions finalement retenues par l'Assemblée Générale (seule souveraine de ses décisions).

Ce fonctionnement garantit une utilisation cohérente des ressources de la copropriété ainsi qu'une meilleure qualité des offres reçues.

10) Décision n°10

PEB ENERGETIQUE ET TECHNIQUE & PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX Sans vote

Il est recommandé d'établir une analyse énergétique et technique pour atteindre les objectifs de 2033 et 2045

Dans le cadre des nouvelles obligations liées à la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) et à la stratégie de rénovation à l'échelle régionale, chaque copropriété devra désigner un expert PEB unique pour l'ensemble de ses unités.

L'arrêté visant à optimiser les certificats PEB a d'ores et déjà été adopté, fixant des échéances claires :

Voici les principales échéances à retenir :

2033 : interdiction des classes énergétiques F et G

2045 : interdiction des classes énergétiques D et E

Afin de préparer au mieux la copropriété à ces exigences futures, le syndic propose de réaliser une analyse énergétique du bâtiment.

Cette étude permettra :

d'identifier les améliorations possibles en matière de performance énergétique, d'établir une liste de priorités, et de planifier les travaux de manière progressive et réaliste dans le temps.

Situation actuelle:

1D: G // 2G: D- // 2D: E+ // 3D: D- // 4G: F

10 - 1/3. Sélection de la société chargée de réaliser l'audit énergétique. Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'assemblée générale approuve le devis de Easy Reno

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 205 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 83 quotes-parts

COUTO FERREIRA- SOUSA ALVES (83)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10 - 2/3. Sélection de la société chargée de réaliser l'audit technique Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
a voté pour : 1 copropriétaire totalisant 92 quotes-parts
VAN DEN BOGAERT Lotte (92)
ont voté contre : 4 copropriétaires totalisant 196 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10 - 3/3. Liste des travaux à réaliser en priorité Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

11) Décision n°11

CONTRATS & FOURNISSEURS Sans vote

11 - 1/5. Liste des contrats et fournisseurs Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Une liste des contrats de fournitures régulières de l'Association a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

440 0002 Total Energies
440 0006 Techem
440 0007 Action/Service
440 0009 Dalemans

440 0011 Meuwese & Gulbis - Courtier / Makelaar
440 0015 Vivaqua
440 0016 Wielemans
440 0017 Konhef
440 0020 Frères Russo
440 0022 Ray Clean
440 0023 Liantis
440 0025 ATM
440 0029 Trinergy
440 0034 MS ELECTRIQUE
440 0035 Marlisa
440 0037 ROOFTECH SPRL

Assurance incendie : Ethias
Protection juridique: ARAG
Courtier: Meuwèse à Gulbis

Le syndic rappelle que les contrats sont consultables si possible par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition et sur RDV dans les bureaux du syndic comme tous les autres documents concernant les parties communes.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 2/5. Mise en concurrence à faire Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'assemblée générale demande de mettre en concurrence le contrat de maintenance de l'ascenseur pour la prochaine assemblée générale.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 3/5. Approuver le nouveau contrat de TECHEM pour une durée de 10 ans Majorité des deux tiers - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

11 - 4/5. Approuver le contrat d'entretien de ALL ACCESS pour la porte de garage

Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
a voté pour : 1 copropriétaire totalisant 92 quotes-parts
VAN DEN BOGAERT Lotte (92)
ont voté contre : 4 copropriétaires totalisant 196 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 5/5. Résiliation de ING et ouverture de 2 nouveaux comptes avec BELFIUS

Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

EXAMEN DES PROPOSITIONS DES PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES ET AUTRE AYANTS DROIT, DÉLIBÉRATIONS ET VOTES

Sans vote

12 - 1/1. Autoriser l'accès à la copropriété de plusieurs fournisseurs de communication Majorité des deux tiers - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Demande de Mme Popescu: Décision proposée à l'Assemblée Générale : autoriser l'accès à l'immeuble à des fournisseurs alternatifs d'internet et de télévision (tels que DIGI, Orange et autres), afin qu'ils puissent réaliser les aménagements techniques nécessaires (passage de câbles et installation d'équipements dans les parties communes, notamment au niveau des caves), dans le respect des normes de sécurité et sans frais pour la copropriété. Cette autorisation vise à permettre aux copropriétaires de bénéficier d'un libre choix de fournisseur, en complément de Proximus qui est actuellement le seul opérateur accessible dans l'immeuble, ainsi que d'accéder à des offres plus compétitives.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

13) Décision n°13

BUDGETS DES CHARGES COURANTES de l'exercice Sans vote

13 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 25 971 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Clé de répartition - 2174.33 €

ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux : 786 €/mois

ARTICLE ONZE: Charges communes particulières: Immeuble hors cour - bâtiment principal : 375€/mois

ARTICLE ONZE: Charges communes particulières: Clé Garages cour (sur 3) : 8,33 €/mois

ARTICLE TREIZE & QUINZE: Chauffage - Ascenseur : Frais appartements (sur 870) : 255 €/mois

Y - ARTICLE DOUZE: Provision clé chauffage 2026_2027 : 750 €/mois

Provisions:

Madame ALEXANDER c/o Maître STOUTHUYSEN

236.34 €

Madame Pascale Belleflamme 311.83 €

Lot GAR 1 - garage 11.20 €

Lot 5 - appartement 300.63 €

Madame et Monsieur Adrian - Claudia Cilinghir - 10.64 €

Lot GAR 6 - garage - 10.64 €

Madame et Monsieur Rui - Sara Couto Ferreira - Sousa Alves - 144.09 €

Lot 3D - appartement - 144.09 €

Madame Irena Czaban - 203.34 €

Lot 4D - appartement - 203.34 €

Madame Paula De Rijck - Cammaerts - 10.64 €

Lot GAR 4 - garage - 10.64 €

Monsieur Druez - 423.72 €

Lot 1G - appartement - 148.99 €

Lot 2G - appartement - 143.74 €

Lot 4G - appartement - 130.99 €

Madame Birsén Yasar - 193.99 €

Lot 3G - appartement - 193.99 €

Madame et Monsieur Samir Khoumeili - El Bakkali - 10.63 €

Lot GAR 5 - garage - 10.63 €

Madame Maria Popescu Ozana - 241.99 €

Lot 0G - appartement - 241.99 €

Madame Lotte Van Den Bogaert - 234.79 €

Lot GAR 2 - garage - 11.20 €

Lot 2D - appartement - 223.59 €

Madame Linda VANDENBERGHE - 152.33 €

Lot 0D - appartement - 140.34 €

Lot GAR 3 - garage - 11.99 €

Montants des provisions à payer sur le compte : BE44 3101 6616 6645

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13 - 2/2. Montant complémentaire conformément aux décisions de la présente assemblée générale (charge ou réserve) Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'AUDIT est à intégrer dans le décompte annuel

Cette décision est déclarée sans objet

14) Décision n°14

AUGMENTATION DU PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION (fonds de roulement permanent et fonds de réserve) Sans vote

14 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement

Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Le montant présent sur le fonds de roulement au 06/05/2026 est de 5 789,67 €.

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 25€ multiplié par 3/12ième soit 6492€.

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de roulement existant d'un montant de 703 € par le biais de 1 appels de fonds exigibles au 03/07/26.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14 - 2/3. Augmentation du fonds de réserve pour 12 appels mensuels de 300€ jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 7036€.

Montant à payer sur le compte épargne de la copropriété : BE39 3754 2594 0419

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14 - 3/3. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve

Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

15) Décision n°15

MISE À JOUR ET MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (« ROI ») ET DU CONTRAT DE SYNDIC AU NOUVEAU CADRE LÉGAL EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ EXTRA CONTRACTUELLE (LIVRE 6 DU CODE CIVIL) ET DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES (RGPD). Sans vote

15 - 1/7. Exposé sur les modifications légales en matière de responsabilité extracontractuelle (information) Sans vote

Le Livre 6 du Code civil belge régit la responsabilité extracontractuelle, c'est-à-dire la réparation des dommages causés à autrui en dehors d'un contrat.

Les récentes modifications :

- clarifient la responsabilité des professionnels et gestionnaires,
- précisent les situations de responsabilité partagée ou exclue, renforcent la sécurité juridique.

Pour les copropriétés, cela implique :

- d'adapter les règlements d'ordre intérieur et les contrats de syndic,
 - de veiller à une gestion documentée, afin de limiter les risques de mise en cause.
-

15 - 2/7. Avenant au contrat du syndic – mise en conformité au cadre légal sur la responsabilité. (décision) Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Ajout aux conditions générales du contrat de syndic – sous le verbo : « Responsabilité et assurance »

Le syndic est assuré pour le cas où il viendrait à commettre une faute dans le cadre de l'exécution du contrat causant un dommage à l'Association des copropriétaires.

L'Association des copropriétaires reconnaît que toute 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 de la présente convention.

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 du contrat.

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).

En toute hypothèse, la responsabilité civile professionnelle du syndic, qu'elle soit personnelle ou du fait de ses auxiliaires, 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.

L'Association des copropriétaires déclare avoir été informée de l'existence et du niveau de la couverture d'assurance du syndic, et en accepte les limites comme condition essentielle et déterminante de la présente convention.

Le syndic est assuré via l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers par une police collective auprès de la compagnie AXA Belgium sous la police n° 730.390.160

- en responsabilité civile exploitation ; plafond : 1 250 000€ pour les dommages corporels et immatériels consécutifs - 250 000€ pour les dommages matériels et dommages immatériels consécutifs - 250 000€ pour les dommages immatériels purs
- en responsabilité civile professionnelle ; plafond : 1 250 000€ pour les dommages corporels et immatériels consécutifs - 250 000€ pour les dommages matériels et dommages immatériels consécutifs - 250 000€ pour les dommages immatériels purs
- contre le détournement ou le vol commis par le personnel ; plafond par sinistre : 30 000€
- assurance fonds de tiers (garantie cautionnement par sinistre et par année d'assurance) ; plafond : 250 000€ par agent immobilier

Les conditions de la police peuvent être consultées sur le site de l'IPI (www.ipi.be)

Le syndic s'engage à accomplir sa mission comme un professionnel diligent et compétent, conformément aux exigences de la profession et à respecter la loi, les règles et usages déontologiques, les statuts de l'immeuble.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 3/7. Adaptation du « ROI » au nouveau cadre légal - Article XX « responsabilité du syndic » (décision) Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Adaptation du (« ROI ») - 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 dispositions 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 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.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :

ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 4/7. Exposé sur le cadre légal « RGPD » - protection des données personnelles : (information) Sans vote

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

Toute information utile a été donnée 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.

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.

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.

15 - 5/7. Adaptation du « ROI » au cadre légal « RGPD » - protection des données personnelles : proposition de clause à insérer dans le « ROI » (décision) Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Proposition de clause à insérer dans le « ROI »

L'AG approuve la clause proposée dont copie jointe au présent PV et à insérer dans le « ROI » :

Par cette décision de l'AG, 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 dans le cadre de la gestion de la chose commune.

Conformément à la loi (Art. 3.93§5 C.civ.) cette décision sera opposable à tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de son adoption.

Ajout au (« ROI ») ARTICLE XX et un BIS – 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.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 6/7. Avenant au contrat du syndic – mise en conformité au cadre légal sur la protection des données personnelles. (décision) Majorité absolue - Clé de vote :

ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Données personnelles (RGPD) et politique de confidentialité :

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'association des copropriétaires est responsable du traitement des données personnelles nécessaires à la gestion de la copropriété notamment pour ce qui concerne le 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 visible sur son site internet.

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

Les deux parties s'engagent à traiter les données à caractère personnel avec lesquelles elles entrent en contact dans le cadre de ce contrat 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.

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. 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 marque accord exprès sur le règlement « RGPD » du syndic, dénommé « Politique de confidentialité » et visible sur son site internet et qui est conforme à la réglementation légale en la matière.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 7/7. Registre des données : mission donnée pour l'établissement du projet de registre - désignation – budget (décision) Majorité absolue - Clé de vote :
ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

Mme Van Den Bogaert se présente.

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

16) Décision n°16

NOMINATION DES NOUVEAUX ORGANES (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Sans vote

16 - 1/1. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : ARTICLE ONZE: charges communes générales: Frais généraux (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme Van Den Bogaert comme Commissaire aux comptes

Sur une base de calcul de 288 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 288 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

17) Décision n°17

LECTURE ET MANDAT POUR LA SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL Sans vote

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée en fin de séance

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

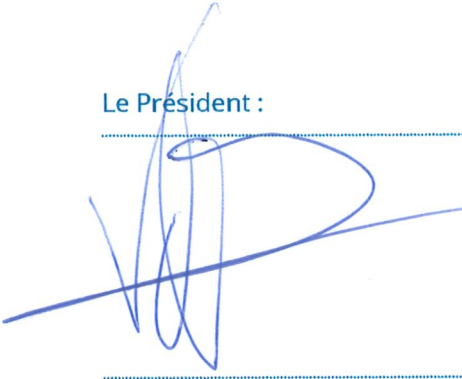
Le Syndic invite les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer (et le cas échéant électroniquement) le présent Procès- Verbal

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

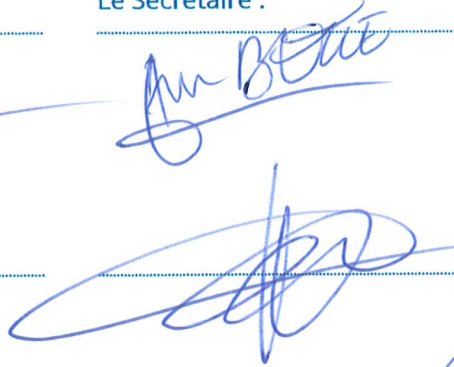
L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:29 .

Fait à : Rue Leopold Peret 48, 1090 Jette

Le Président :



Le Secrétaire :



Les présents :

