SA OP WALLONIE
AVENUE DE FRANCE, 26
1400 NIVELLES
TÉL. 067/84.23.00
nivelles@immo-genon.eu
Num. IPI : 508.230

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/01/2026 À 15:30

0056 - ACP LA LIGNE CLAIRE (BE0668.988.907)
CHAUSSÉE DE WAVRE, 373-375-377 - RUE DECOOMAN, 87-89
1390 GREZ-DOICEAU

Lieu de l'assemblée : Maca-Fétéria (Centre sportif de Wavre)
Avenue du Centre Sportif, 22
1300 Wavre

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SA OP WALLONIE, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

11 copropriétaires sur 16 totalisant 688 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 15:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C2815 -**
- **C2818 -**
- **C2819 -**
- **C2820 -**
- **C2824 -**
- **C2825 -**
- **C2829 -**
- **C2831 -**
- **C2832 -**
- **C2834 -**
- **C2836 -**

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C2816 -**
- **C2817 -**
- **C2821 -**
- **C2822 -**
- **C2833 -**

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

L'assemblée nomme Mr Bauwens en tant que Président de séance.

Le Syndic assure le secrétariat.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. NOMINATION D'UN OU DES SCRUTATEUR(S) - FACULTATIF.

L'assemblée nomme Monsieur Joly en tant que Scrutateur.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - POUR INFORMATION.

Les points sur l'année sont repris à l'ordre du jour.

5. CONTRAT DE FOURNITURES RÉGULIÈRES ET DÉCISION ÉVENTUELLE QUANT À CHANGER DE FOURNISSEURS.

Le Syndic a établi la liste des contrats en cours :

- Assurance : AXA (courtier BEPP),

- Abords : Tanguy et la Verdure,

--> L'assemblée décide de changer de prestataire et de confier le contrat à Joly Jardins après préavis auprès de Tanguy et la Verdure. Le travail se fera à la demande, via le Conseil.

- Electricité parties communes : Total Energies,

- Eau : SWDE,

- Nettoyage : Eurocat,

- Equipements incendie : Le Chimiste,

--> Changement du prestataire, voir le point 20.

- Ascenseurs : TKE (+ module GSM)

--> Effectuer le contrôle du SECT.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DOSSIER CONTENTIEUX : RAPPORT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOSSIERS CONTENTIEUX/PROCÉDURES JUDICIAIRES ÉVENTUELLEMENT EN COURS - POUR INFORMATION.

Il n'y a plus de dossier contentieux en cours.

7. COMPTES - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - POUR INFORMATION.

Le Commissaire aux Comptes fait rapport de sa mission.

8. COMPTES - APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN AU 30/09/2025.

L'assemblée approuve les comptes et le bilan au 30/09/2025.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE - DÉCHARGE AU SYNDIC.

L'assemblée donne décharge au Syndic.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE - DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

L'assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCHARGE - DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

L'assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. FINANCES - DÉCISION QUANT AU MONTANT À APPELER POUR COUVRIR LES CHARGES 2025-2026.

L'assemble vote un budget de 21.000,00 euros, à répartir trimestriellement avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice comptable.

Ce budget servira de base aux appels trimestriels jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. FINANCES - DÉCISION QUANT AU MONTANT À APPELER POUR L'ALIMENTATION AU FONDS DE RÉSERVE 2025-2026.

L'assemble vote une alimentation au fonds de réserve de 2.000,00 euros, à répartir trimestriellement avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice comptable.

Ce budget servira de base aux appels trimestriels jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. POINT DEMANDÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES - MR BAUWENS - LES BORNES D'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEURES EXISTANTES S'AVÈRENT IRREMPLAÇABLES.

Les bornes défectueuses ont été remplacées ces deux dernières années. Il y en a toujours quelques-unes qui ne fonctionnent pas mais nous n'avons aucune information à ce sujet.

Le Conseil propose de remplacer les bornes quand c'est nécessaire par des nouvelles bornes mais de déjà les commander préventivement. Le prix est de 174 euros pour 6.

Il ne suffit pas juste de les remplacer, il y a un travail à faire dans les fondations.

L'assemblée valide la commande de 12 bornes.

L'assemblée donne mandat à Mr Bauwens pour gérer le dossier.

Majorité des 2/3	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. POINT DEMANDÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - CONVENIR DE LA SÉLECTION ET DE LA VALIDATION DES DEVIS D'ENTREPRISES CONSULTÉES POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX NON URGENTS DANS LA COPROPRIÉTÉ.

L'assemblée vote un budget de 1.500,00 euros htva à partir duquel il faut une validation du Conseil de Copropriété.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. POINT DEMANDÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES - - ETAT DES JARDINS PRIVATIFS.

L'état des jardins privatifs laisse à désirer pour certaines parcelles, particulièrement celui du milieu. Il y a de fortes mauvaises odeurs, surtout lorsqu'il fait chaud.

Le Syndic fera un rappel à la propriétaire concernée. Elle devra remettre en état son jardin (taille des haies, tonte de la pelouse, déjections animales ...) avant le printemps, au 31 mars 2026 au plus tard. Dans le cas contraire, le Syndic mandatera une société pour corriger les carences et la facture sera portée à sa charge.

17. POINT DEMANDÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES - - NUISANCES.

Aboiements des chiens, occupants bruyants, poubelles à rue hors jours de passage ...

Concernant les poubelles la situation s'est améliorée.

La nuisance sonore des chiens persiste. Le Syndic fera un rappel. Le collier anti aboiement est vivement conseillé.

18. POINT DEMANDÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES - MR BAUWENS - INTERDICTION DE LOCATIONS DE TYPE AIRBNB.

L'assemblée valide l'interdiction de AIRBNB dans la copropriété.

En cas de vote positif à la majorité requise, le Syndic devra notifier les copropriétaires, lesquels devront informer leurs locataires, le cas échéant.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. POINT DEMANDÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES - COMPTEURS SWDE DÉVIDOIRS.

Actuellement la copropriété prend en charge +/- 450€/an pour deux compteurs d'eau présentant une consommation nulles depuis des années.

Proposition de supprimer le compteur situé dans le local technique de la Chaussée de Wavre, en raccordant le réseau de dévidoirs sur l'autre compteur des communs, situé dans les environs.

Pour le compteur des communs situé Rue Decooman, il faudrait vérifier s'il est alimenté au départ du compteur "Wavre" ou s'il s'agit d'un raccordement spécifique à rue.

L'assemblée valide de bypasser, si cela est possible, le/les compteur(s) eau des dévidoirs sur les communs, sous réserve des obligations de l'urbanisme.

Majorité des 2/3	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. POINT DEMANDÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES - MR BAUWENS - PROBLÉMATIQUES DES CENTRALES D'ALARME INCENDIE.

Monsieur Bauwens a fait de nombreuses demandes à des sociétés spécialisées. La plupart ne veulent pas travailler sur ces centrales, installées par un électricien.

L'assemblée valide de passer le contrat avec SEREX et SAIFE qui s'occuperont de l'ensemble des équipements (extincteurs, dévidoirs, centrales incendies, éclairages de secours et exutoires) après préavis auprès du prestataire Le Chimiste.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. ELECTIONS - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le Conseil de Copropriété se compose des copropriétaires suivants ;

- Monsieur Bauwens [élu à 100% des voix présentes ou représentées],

- Monsieur Descamps [élu à 100% des voix présentes ou représentées],

- Monsieur Franche [élu à 100% des voix présentes ou représentées],

- Monsieur Joly [élu à 100% des voix présentes ou représentées].

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. ELECTIONS - ELECTION DU COMMISSAURE AUX COMPTES.

L'assemblée nomme Monsieur Bauwens pour effectuer la vérification des comptes 2025-2026.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. ELECTIONS - PRÉSENTATION DU SYNDIC PORTENART.

Le Syndic Portenart se présente en séance.

24. ELECTIONS - ELECTION DU SYNDIC ET DÉLÉGATION AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT.

L'assemblée nomme le Syndic PORTENART & CO (IPI 504.541), situé Chaussée de Louvain 157 à 1300 Wavre, à partir du 23 janvier 2026. L'assemblée donne délégation au Président de séance pour la signature du contrat.

Majorité absolue	**Oui**	**688**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**688**	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 17:30.

Le Président
Monsieur et Madame
BAUWENS Christian

Le Secrétaire
VANNUFFEL Justine

1er Scrutateur
Monsieur JOLY Xavier