



ACP Campus

Adresse : avenue de la couronne 297

1050 Bruxelles

BCE 0842 183 001

Bruxelles, le 25-02-2025

Procès-verbal de la réunion du Conseil de Copropriété (CC) de la résidence Campus: PV CC n° 1 du 25 02 2025 à 14h00 au sein des bureaux du Syndic situé rue Vilain XIII, n° 53-55 à 1000 (salle 1° étage). Document interne à la copropriété.

Présents : Monsieur Carré , Madame Gadisseux

Excusés: Monsieur Boucsin, Monsieur Van Overmeere, Madame Balaratti

Invité : /

Le Syndic Office des Propriétaires est représenté par Mesquita Barbara

0. Contacts :

Nous vous rappelons les coordonnées des gestionnaires de votre copropriété :

-Gestionnaire : Mesquita Barbara bmesquita@op.be

-Assistant : Da Costa Diogo ddacosta@op.be

-Manager du bureau : Martine Gillis martinegillis@emeria.be

-Service d'urgence 24h/24 (en dehors des heures de bureau) : Nouveau numéro de téléphone 078/79.01.80

-Documents en ligne via My Syndic : les documents privatifs et communs sont disponibles en ligne en consultant le site internet www.op.be

1. Finances

a. Trésorerie

A la date du 25-02-2025, la trésorerie de la copropriété est de :

Compte courant : 35.133,88€

Fonds de réserve : 61.939,44€

b. Balance copropriétaires

Au 25-02-25, la balance débitrice des copropriétaires est de 21.574,87€

c. Contentieux

A ce jour, il y a 4 dossiers contentieux gérés par Maître Lissenko



2. Divers :

a. Règles RGPD : Point d'information sur l'ordre du jour de la prochaine AG

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

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

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

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

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

À cette fin, nous collaborons avec les experts reconnus jouissant de l'expérience et de l'expertise en matière de copropriété et de protection des données, notamment la société Albatros Compliance

Tarification :

Nombre de lots principaux dans l'ACP
(exclusion des garages/caves etc.)

2 à 15 lots
16 à 39 lots
40 à 69 lots

Tarifs (forfait)

75 EUR/HTVA par lot
1125 EUR/HTVA par ACP
1300 EUR/HTVA par ACP



Remarque :

3. Ordre du jour :

- **Vérification des comptes** : Madame Ponti a procédé à la vérification des comptes et a transmis les documents à Madame Balaratti, le 6-01-2025 Madame Ponti a répondu aux questions comptable et est en attente des rapports 2021-2022-2023-2024.
- **Flat 212 situation** : Le copropriétaire est en contentieux et le dossier est suivi par Maître Lissenko (voir balance Copropriétaires) concernant les nuisances sonores le Syndic rappelle qu'il a envoyé plusieurs mails afin de sensibiliser le propriétaire, le Syndic n'a pas le pouvoir d'aller plus loin dans les procédures seul la police à ce pouvoir. Le Conseil demande au Syndic de remettre le point 6 de la précédente Assemblée Générale à l'ordre du jour (250€ manquement au ROI)
- **Suivi des décisions d'Assemblée Générale :**
 - Travaux** : Le Conseil met en suspens les travaux de façade avant
- **Trappes Proximus** : Le Syndic a organisé un rendez-vous sur place le vendredi 20 février 2025 avec un technicien de Proximus afin de faire le métrage, Le Syndic est en attente du rapport, celui-ci sera transmis dès réception au Conseil.
- **Module TSS** : Le remplacement des compteurs prévu mai 2025, Techem communiquera 2-3 semaines à l'avance afin de prévenir les copropriétaires.
- **Contrat d'entretien des chaudières** : Le Syndic a fourni un devis de maintenance de ABC Technics, le Conseil approuve l'offre, le syndic le signe immédiatement.
- **Demande de restitution des clés par les anciens prestataires de service** : Le Syndic contacte Van Bellinghen, Monsieur Carré organise un rendez-vous sur place pour la restitution des clés de la chaufferie.
- **Renouvellement du permis d'environnement** : Le Syndic informe que le dossier est cours avec la société Terre Neuve. Le Syndic a organisé une visite avec le gestionnaire et celui-ci est revenu avec quelques remarques :

« La dernière attestation d'entretien des chaudières.

Une attestation de contrôle des installations électriques des communs (alimentant la chaufferie et le parking). Si vous le voulez nous pouvons demander un devis pour ce travail et organiser ce contrôle pour vous.

Lors de notre visite, nous avons remarqué quelques points qui pourraient mener à des remarques de Bruxelles Environnement et des pompiers car cela n'est pas autorisé : Certaines places de parking étaient utilisées comme lieu de stockage (cartons, dépôt d'huile, et de moteurs, poubelles ...)

L'absence de compartimentage du parking -2, il y a une ouverture dans le mur et pas de porte coupe-feu en cas d'incendie, toute la fumée passerait par les escaliers. »

Le Syndic a demandé un devis pour l'attestation de contrôle de l'électricité des communs, le syndic transmettra le devis au Conseil.

- **Proposition du syndic pour l'augmentation des honoraires** : Actuellement les honoraires sont à 760,23€ par mois , l'Office des Propriétaires propose de passer à 1100€ par mois. Une proposition de contrat sera transmise au Conseil.
- **Division des décomptes trimestriels par lot et non par globalisation par trimestre** : Madame Ponti manager de la comptabilité de OP SUD prend bonne note de la demande.



- **Remise en concurrence pour la location de l'emplacement de parking pour la location d'un emplacement dans le parking pour les poubelles (actuellement 70€/mois pour le n°25) :** Le Conseil demande au Syndic de faire un appel d'offres auprès des propriétaires de parking du niveau -1 s'ils souhaitent louer leur emplacement au prix de 60€ par mois pour l'entrepôt des containers poubelles de Bruxelles Propreté appartenant à l'immeuble.
- **Pose d'un receveur complémentaire (pas de suppression du receveur NICEFLOOR) pour les télécommandes de garage :** Le Conseil demande au Syndic de vérifier auprès de All Access s'il est possible d'ajouter un nouveau receveur en parallèle et en supprimant les 2 anciens receveurs qui ne sont pas des NICEFLOOR.
- **Demande auprès du facilitateur pour un audit énergétique et solaire QUICK SCAN :** Le Syndic fait une demande auprès du facilitateur.
- **Infiltration terrasse du 4 étage en façade avant entretien des avaloirs :** Le Syndic demande un passage auprès de Kanalis pour le flat 408.
- **Bornes de recharge : Obligation légale :** Le Syndic demande un devis pour une étude de faisabilité
- **Expert PEB :** Les propriétaires sont invités à faire un PEB de leurs appartements si ce n'est déjà fait et que celui pourrait être contraignant pour des futurs travaux à réaliser.

L'Ordre du Jour de ce rapport de gérance étant épuisé, la séance est levée à 16h31.

Office des Propriétaires
Mesquita Barbara

Pour les Membres du CC
Monsieur Carré