

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »

Sise 10/10A Avenue Château de Walzin à 1180 Uccle

N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 MARS 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 22 mars 2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du centre Boetendael rue du Doyenné.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 7 mars 2023.

La séance est ouverte à 18H51, Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 35 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 8.780/10.000 èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représenté, de nommer comme Président de séance Mr OUDAERT.

18H59 Arrivée de BEMT Médical portant le double quorum à 36 copropriétaires présents et/ou représentés sur 42 et formant 9.000/10.000èmes.

2. Informations à donner concernant la convention établie de commun accord entre la commission pourparlers et WPIS. Décision à prendre quant à approuver cette convention pour mettre fin au litige.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la convention établie de commun accord entre la commission pourparlers et WIPS. Celle-ci est jointe en annexe du Procès-verbal.

3. Rapport du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par le Conseil de Copropriété.

4. Examen des comptes établis par le syndic Octogone du 01/07/2021 au 31/12/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes du 1/07/2021 au 31/12/2021.

5. Examen des comptes arrêtés au 30 juin 2022 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2022. Les indemnités de retard imputés sur l'exercice 2022 seront annulées. Celles-ci seront, à nouveau, d'application à partir du 1er trimestre 2023.

6. Décision à prendre quant à effectuer le relevé des compteurs de passages électriques des garages et de répartir la consommation individuelle dans les décomptes trimestriels.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer un relevé individuel des compteurs de passages électriques des garages et de répartir la consommation aux propriétaires concernés.

7. Décharges à donner

- 7.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 7.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 7.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

8. Nominations statutaires et mandats

8.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr OUDAERT.
- Assesseur 2 : Mme ISBENDJIAN.
- Assesseur 3 : Mr THEBAULT.

8.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

Messieurs MUNSTER et KATZ.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

8.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

9. Travaux, entretiens à prévoir et financement

- 9.1.** Informations à donner concernant le remplacement en urgence du système d'extraction du N°10 par la société Airclean pour un montant de 4.183,50€. Décision à prendre quant à remplacer préventivement l'extracteur du 10A. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'entériner la dépense de 4.183,50€ et de les répartir dans les charges courantes. L'Assemblée Générale décide de surseoir au vote du remplacement préventif de l'extracteur du 10A.

- 9.2.** Informations à donner concernant la purge des éléments instables des façades réalisée par la firme Acrodimi pour un montant de 2.544,00€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ratifier la dépense et de la répartir dans les charges courantes.

- 9.3.** Informations à donner concernant l'asphaltage des aires de parkings. La partie située au niveau des entrées a été asphaltée mais l'allée carrossable à l'arrière du bâtiment ne l'a pas été car lors de la réalisation d'un sondage préalable, il s'est avéré qu'une rénovation de l'étanchéité de cette zone était nécessaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 9.4.** Décision à prendre quant à remédier aux remarques de l'analyse de risques formulées par l'organisme de contrôle Vinçotte. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser les travaux nécessaires afin de procéder à la levée des remarques de l'organisme de contrôle pour un budget maximal de 35.000,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 9.5.** Décision à prendre quant à procéder au remplacement du variateur de fréquence de l'ascenseur du 10 gauche. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser le travail.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 9.6.** Informations à donner concernant l'établissement du cahier des charges en vue de procéder à la réfection des terrasses/façades.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée par rapport à l'état d'avancement de l'étude.

- 9.7.** Décision à prendre quant à mandater un conseiller technique pour l'étude de la rénovation et l'isolation de la toiture. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le bureau d'architectes Medori conformément à leur offre 2495 du 7/12/2022 et ce pour un montant ne pouvant excéder 2.420,00€ TVAC.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 9.8.** A défaut de vote positif au point 9.7, et ce sans expertise préalable et sans aucune autre garantie que celle de l'entrepreneur, décision à prendre quant à procéder à la réfection et l'isolation de la toiture. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Sans objet.

9.9. Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

9.10. Informations à donner concernant les primes potentiellement éligibles.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

9.11. Informations à donner concernant les voitures électriques et leurs prises de recharge. Information quant à la notice rédigée par Bruxelles Environnement au sujet des conditions d'installation ainsi que les exigences en matière de conformité électrique et SIAMU (pompiers).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'obligation de respecter les dispositions légales suivant l'ordonnance du 29/09/2022. Une assurance individuelle devra être souscrite par le propriétaire concerné.

9.12. A la demande de Mr KATZ : « Je vous confirme que je vous demande en tant que titulaire du permis d'environnement des parkings du Béarn d'installer à vos frais d'une borne de recharge. Obligation en région bruxelloise. À votre bonne convenance en extérieur ou en intérieur. »

Voir point 9.11.

10. A la demande de Mr MIHAILESCU : « Quand nous avons acheté ce cabinet, un jugement concernant les terrasses avait déjà été donné en faveur du rez de chaussé (et tout le rez de chaussé pas uniquement le 10) Malgré ça, et ce depuis le début, nous avons exprimé notre volonté de trouver un compromis et être inclus dans l'accord pour les terrasses que vous avez trouvé avec Mme Hoste et Mme Rousselle, avocate de WIPS. Nous aurions donc bien aimé être conviés à vos réunions ou être averti des résultats, car nous nous sentons fortement concerné par ces travaux qui pèseront lourd dans les finances du cabinet; dépenses non prévues dans notre budget quand nous l'avons acheté.

Notre avis n'a pas été pris en compte et lors de la dernière AG j'ai compris que notre cabinet médical ne serait pas inclus dans cet accord et nous n'avons pas été convié à la discussion qui à abouti à l'accord mentionné. »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale. Une convention amiable sera établie et proposée par Mme Rousselle, que la copropriété remercie. Celle-ci sera discutée entre BEMT médical et la commission pourparlers (Mr OUDAERT ; Mr NASIELSKI ; Mr THEBAUT et Mme ISBENDJIAN) en vue d'être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

11. Informations à donner concernant la parcelle cadastrale B265x. Celle-ci appartient aux 3 Copropriétés Aquitaine – Béarn – Charente, elle se situe en face de l'immeuble Béarn du côté de l'Avenue Brugmann.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée qu'un géomètre a été mandaté pour le bornage de la parcelle, qu'une assurance a été souscrite pour cette dernière et qu'un élagage a été demandé au jardinier.

12. Présentation du budget de l'exercice 2023 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 117.860,00€.

13. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

13.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 55.000,00€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 55.000,00€.

13.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 82.140,64€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 45.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 11.250,00€ à lancer au 2T 2023.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

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

13.3. La situation du fonds de réserve « intérêts/indemnités de retard » à la date de clôture des comptes est de 44,54€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Décision à prendre quant à annuler les indemnités de retard imputées durant la période de transition entre Octogone et LGI.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que ce fonds est alimenté par les indemnités de retard. L'Assemblée Générale décide d'annuler les indemnités de retard imputées sur l'exercice 2022. Celles-ci seront, à nouveau, d'application à partir du 1^{er} trimestre 2023.

14. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AXA – Assurance accident du travail
Willink - Courtier
AG - Assurance incendie
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur
KANALIS – Entretien égouts
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
VIVAQUA - Eau
LUMINUS - électricité.
BXL PROPRETE – Location conteneurs
LAMBOTTE - Jardin
SICLI – Entretien extincteurs
PARTENA – Secrétariat social
TECHNILIFT - Ascenseurs
PROXIMUS - Téléphone
WILO – Hydraulique
Mme CALCACHAO – Concierge

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des contrats actifs dans la copropriété.

14.1. Décision à prendre quant à souscrire un contrat de maintenance des extracteurs d'air en toiture.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

15. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. L'Assemblée Générale fait un rappel concernant la fermeture des portes dans les communs. Il est également rappelé que les Statuts et le Règlement d'Ordre Intérieur doivent être transmis aux locataires par les propriétaires bailleurs.

16. Rappel quant au fait que tout placement privatif entraînant une modification de l'esthétique et de l'uniformité des parties communes doit faire l'objet d'une autorisation de l'Assemblée Générale. Décision à prendre quant aux placements ayant été effectués sans autorisation.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. A titre exceptionnel, l'Assemblée Générale décide d'accepter le placement des enseignes au niveau de la façade du cabinet médical BEMT. BEMT médical s'engage, par ailleurs, à remettre ses volets dans la couleur prévue au niveau de l'uniformité générale. A l'avenir, plus aucun placement sans l'accord de l'Assemblée Générale ne sera toléré.

8.330 / 8.330 quotités pour,
670 / 9.000 quotités abstention, (Mme ISBENDJIAN 210 Quotités, M FANARA 210 Quotités, M LECOMPTE 250 Quotités)

17. Décision à prendre quant à approuver le montant de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

18. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition avec approbation du Conseil de Copropriété.

8.710 / 9.000 quotités pour,
290 / 9000 quotités contre, (Mr MUNSTER 290 Quotités)

19. En vue de permettre au Syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

8.710 /9.000 quotités pour,
290 /9.000 quotités contre, (Mr MUNSTER 290 Quotités)

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22H29.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 22/03/2023.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001



Laurent LEGROS
Administrateur

CONVENTION DE TRANSACTION

ENTRE : la SA WORLD PROPERTIES INSURANCE, immatriculée à la BCE sous le n° BE0416.591.442 dont le siège social est situé à 1180 Bruxelles, Clos du Drossart 11

Ci-après « la SA WPIS »

Dûment représentée par Madame Hoste Christine, en sa qualité d'administrateur ;

ET : l'Association des copropriétaires de la Résidence BEARN, immatriculée à la BCE sous le n° BE0850.263.002 et dont le siège social est situé à 1180 Bruxelles, Avenue Château de Walzin, 10-10 A

Ci-après « l'ACP BEARN »

Dûment représentée par son syndic, La Gestion d'Immeubles S.A. représentée par Monsieur Romain PEETERS.

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIT :

La SA WPIS est propriétaire des 3 lots référencés 00/L3, 00/L4 et 00/R3 et d'une cave au sein de la Résidence BEARN, située avenue Château de Walzin, 10A à Uccle.

Lors de l'Assemblée Générale du 28.03.2019, l'ACP BEARN approuva sous le point 9 une dépense de 15.000,00 € pour procéder à un examen complémentaire des terrasses à confier à la firme VINCOTTE.

La SA WPIS ne disposant d'aucune terrasse, elle communiqua qu'elle refusait toute participation à ce budget.

Faute de réponse de la part du syndic, la SA WPIS saisit par citation le juge de paix du canton d'Uccle en date du 01.07.2019 pour contester la décision de l'AG du 28.03.2019 sur ce point (RG 19/A/1331).

Par jugement du 17.04.2020, le juge de paix du canton d'Uccle :

- Annula la décision prise sous le point 9 de l'assemblée générale de l'ACP BEARN du 28.03.2019 ;
- Condamna l'ACP BEARN aux dépens, liquidés aux frais de citation (187,88 €), aux frais de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de 2^{ème} ligne (20 €), et à l'indemnité de procédure (1.440,00 €)
- Condamna l'ACP BEARN au paiement des frais de mise au rôle de 50,00 € au SPF FINANCES

Le juge de paix estima en outre qu'« il est évident que la SA WPIS ne pourra jamais être tenue au paiement des frais concernant la réfection des terrasses ».

L'ACP BEARN interjeta appel de cette décision en daté du 17.06.2020. L'affaire est actuellement pendante devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles (RG 20/3170/A). Après de nombreuses remises, la cause fut renvoyée au rôle lors de l'audience du 28.10.2021.

La copropriété ACP BEARN quant à elle, maintient son désaccord avec le point de vue de la SA WPIS et conteste ses prétentions.

Dans l'intervalle, étant donné que des travaux importants de réfection des terrasses devraient être entrepris, les Parties se sont réunies et ont conclu la présente convention transactionnelle par laquelle elles souhaitent régler leur différend.

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :

Article 1 : Accord dégagé par les parties

1.1.

La SA WPIS ne sera pas tenue de participer aux frais de réfection des parties privatives des terrasses/balcons. Celle-ci sera cependant tenue de participer aux frais de réfection des parties communes des terrasses/balcons.

1.2.

Les parties ont convenu que :

- Constituent des parties privatives :
 - o La chape des terrasses/balcons ;
 - o Le revêtement des terrasses/balcons (carrelage, etc...)

- Constituent des parties communes :
 - o Les éléments structurels des terrasses/balcons, tels l'armature en béton...
 - o L'étanchéité des terrasses/balcons ;
 - o Les ornements extérieurs des façades, des balcons et des fenêtres ;
 - o Les balustrades ;
 - o Les appuis de balcons et fenêtres ;
 - o Les ciels des terrasses/balcons

1.3.

Un cahier des charges sera rédigé par l'architecte désigné par l'ACP BEARN et un devis sera rendu par l'entrepreneur choisi par l'ACP.

Les parties conviennent qu'il sera procédé à une ventilation des frais repris dans le devis relatif à la réfection des terrasses entre les postes communs (volet commun) et postes privatifs (volet privatif) – en se basant sur la distinction établie au point 1.2. de la présente convention.

La SA WPIS participera au volet « commun » en proportion des millièmes détenus par la SA WPIS dans l'ACP BEARN.

1.4.

Concernant les frais annexes du chantier de réfection des terrasses/balcons (ex : échafaudage, frais d'architecte, ...), les frais qui ne peuvent faire l'objet d'une ventilation ou tous autres frais liés à des postes non-repris à l'article 1.2., les parties conviennent que ceux-ci seront pris en charge par la SA WPIS selon un ratio convenu par les parties : à savoir le coût du « volet commun » divisé par le « coût total du chantier ».

1.5.

L'entrepreneur sélectionné par l'ACP suite à l'appel d'offre communiquera le devis relatif aux travaux de réfection des terrasses complété à l'ACP.

Le syndic de l'ACP procédera ensuite à la ventilation de l'ensemble des postes repris dans le devis, conformément à l'accord intervenu entre parties.

1.6.

Chaque partie assumera ses frais d'avocats.

Les parties conviennent que la SA WPIS peut soustraire de ses charges trimestrielles de copropriété sa quote-part dans les frais d'avocat de l'ACP concernant la procédure en justice en cours (Tribunal de première instance francophone de Bruxelles - RG 20/3170/A).

1.7.

Les parties sont d'accord que la présente convention a pour seul objectif de mettre un terme au litige entre WPIS et ACP Béarn. Cet accord ne concerne que la seule réfection des terrasses/balcons précitée. L'accord ne constitue aucunement une modification des statuts.

Article 2 : Désistement et renonciation

2.1.

Les parties s'engagent à signer, au moment de la signature de la présente convention, des conclusions de désistement d'action concernant la cause pendante devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles sous le R.G. 20/3170/A. Ces conclusions seront déposées au greffe au plus tard dans un délai de 1 mois et 1 semaine à dater de la signature de la présente convention.

2.2.

Les Parties renoncent à invoquer toute erreur, de droit ou de fait, ou la moindre négligence concernant l'existence et/ou l'étendue de leurs droits.

Article 3 : Accord transactionnel

3.1.

Les parties reconnaissent expressément que la présente convention constitue une transaction au sens de l'article 2044 de l'ancien Code civil.

3.2.

Conformément à l'article 1134 de l'ancien Code Civil (article 5.73 du nouveau Code civil), les parties s'engagent à exécuter la présente Convention de bonne foi.

3.3.

Aucune des Parties ne peut formuler de réserves concernant la mise en œuvre de la présente convention.

Les Parties conviennent que si l'une des Parties reste en défaut d'exécuter une obligation reprise dans la présente convention, l'autre Partie sera en droit de forcer l'exécution de cette obligation.

Les Parties excluent expressément la résiliation de la présente convention comme sanction pour le non-respect des obligations découlant de la présente convention.

Article 4 : Nullité

4.1.

La nullité éventuelle de l'une des clauses de la présente convention n'entraînera pas la nullité des autres clauses.

4.2.

En cas de nullité éventuelle de l'une des clauses, les Parties se concerteront de bonne foi pour modifier le moins possible la clause en question en vue d'atteindre le résultat recherché par la clause originale qui a été frappée de nullité.

Article 5 : Disposition finale

5.1.

La présente convention remplace toutes les conventions antérieures, orales et écrites, qui pourraient avoir existé entre les Parties.

5.2.

La présente convention est soumise au droit belge. En cas de litige relatif à la présente convention, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles est exclusivement compétent.

* * *

Etabli de bonne foi en deux (2) exemplaires originaux dûment paraphés et signés par les deux parties, chaque partie reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Fait à _____, le _____

Pour la SA WPIS
Madame Christine HOSTE, en sa qualité d'administrateur

Pour l'ACP BEARN
La Gestion d'Immeubles S.A. représentée par Romain Peeters.