



SRL TUBISERVICES
RUE DES FORGES 287/R3
1480 TUBIZE
TÉL. 02/391.03.80
syndic@tubiservices.be

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 09/12/2025 À 18:00

0115 - LES AMANDIERS (BE 0730.690.013)
AVENUE DES COTEAUX, 8/10
1480 TUBIZE

Lieu de l'assemblée :

La Dolce Vita
Place Josse Goffin 34
1480 Clabecq

Procès verbal

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

25 copropriétaires sur 33 totalisant 7 587,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

ACP RÉSIDENCE LES AMANDIERS - BCE : BE 0730.690.003

1. SIGNATURE DE LA LISTE DES PRÉSENCES, DÉSIGNATION DES DROITS DE VOTE ET VÉRIFICATION DU QUORUM :

Pour que le quorum soit valable, il faut la présence de plus de 50% des copropriétaires et qu'ensemble ils représentent au moins 50 % des quotités soit présentes, soit représentées par procuration. (attention pour être valable, une procuration doit être complétée du nom de la personne désignée pour vous représenter à l'Assemblée Générale). Si ce n'est le cas, une nouvelle Assemblée Générale sera convoquée avec le même ordre du jour, cette fois sans quorum nécessaire, et ce, minimum 15 jours après l'Assemblée Générale.

2. ELECTION DU PRÉSIDENT DE CETTE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

2.1 VOTE POUR LA NOMINATION DU PRÉSIDENT DE CETTE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

Monsieur De Coninck présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2.2 LE SYNDIC REMPLIT D'OFFICE LE RÔLE DE SECRÉTAIRE :

Le procès-verbal est rédigé par le syndic.

3.1 PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Monsieur FRISQUET, commissaire aux comptes développe son analyse de la gestion financière et comptable de l'exercice.

Total des provisions : 49.671,04 € payés au 30/09/2025 sur 49.875,00 € demandés.

Les provisions trimestrielles pour charges communes doivent être versées spontanément au début de chaque trimestre sur le compte à vue de la copropriété.

Charges communes : 53.354,14 € pour la période du 01/10/2024 au 30/09/2025.

Indemnités emménagements /déménagements : 440 € - Appartements : 4a.0.4 / 4a.2.1 / 4b.1.2 / 4b.1.3 / 4b.1.4 / 4b.2.1 / 4b.2.3

Indemnités emménagements/déménagements sans lift : 480 € - Appartement : 4b.1.3 / 4b.2.3

Indemnités irrespect ROI : 50 € - Appartement 4a.0.4

Fonds de roulement permanent : 4.750,00 €

Fonds de réserve : 14.340,39 € au 30/09/2025

Le fonds de réserve constitué reste acquis à la copropriété. En cas de mise en vente, le vendeur et l'acquéreur peuvent se mettre d'accord pour que l'acquéreur rembourse directement au vendeur sa quote-part dans le fonds de réserve constitué ; au jour de l'acte. Cet accord doit alors figurer sur tous les documents liés à la vente du lot.

RAPPEL : Tous les paiements doivent être effectués spontanément, le Syndic n'adresse pas de courriers pour rappeler les différentes échéances.

3.2 PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS :

Néant.

3.3 SINISTRES EN COURS :

414010 - Sinistre bris de vitre appartement 104 : clôturer pour l'assurance, en attente de franchise.

414011 - Sinistre effraction 4.B.03 : clôturer pour l'assurance, en attente de franchise.

414012 - Sinistre bris de vitre appartement R04 : Baie vitrée côté jardin - En attente de franchise et de récupération TVA.

3.4 PROBLÈMES D'INFILTRATIONS À SOLUTIONNER PAR PROMOTEUR : INFORMATIONS.

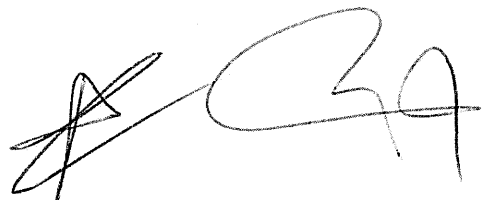
Infiltration dans le local électrique - bloc 8 : (garantie décennale)

Le promoteur a réalisé plusieurs injections dans le bas des murs pour solutionner le problème.

Une infiltration s'est manifestée à plusieurs reprises depuis un carottage au niveau du mur des compteurs électriques, le promoteur avait solutionné le problème.

Mais parfois cela continue de couler, on attends les suites de l'intervention que la SA Delzelle devrait prévoir.

Le Syndic continuera de surveiller la situation et signalera au promoteur si le problème revient à nouveau.



4. VOTE POUR APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024/2025, DE LA RÉPARTITION DES CHARGES DE L'EXERCICE 2024/2025 ET DU BILAN AU 30/09/2025

Sous réserve d'appliquer la note de crédit pour les suppléments liés à l'accès de l'extranet.

Aucune facturation pour cet accès en 2025 et 2026.

Un vote sera présenté lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2026, pour l'accès payant à cet extranet à partir de 2027.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGES POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2024/2025

5.1 VOTE POUR DONNER DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2024/2025

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.2 VOTE POUR DONNER DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2024/2025

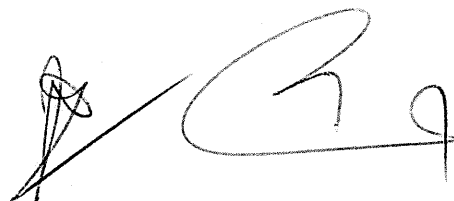
Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.3 VOTE POUR DONNER DÉCHARGE AU SYNDIC POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2024/2025

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



6.1 VOTE POUR L'APPROBATION DU BUDGET DES CHARGES ORDINAIRES POUR L'EXERCICE 2025/2026 À 51.500 €

Budget en augmentation de 1.000 €.

En cas de vote positif un formulaire d'ordre permanent modificatif sera envoyé aux propriétaires avec le procès-verbal.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2 VOTE POUR MAINTENIR L'APPEL ANNUEL DE FONDS DE RÉSERVE À UN MONTANT DE 3.500 € À PAYER SPONTANÉMENT AU MOIS DE JUIN.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.3 VOTE AFIN D'AUGMENTER LE FONDS DE ROULEMENT PERMANENT DE 4.000 €

Proposition d'augmentation afin que le fonds de roulement permanent corresponde à 2 mois de charges communes, soit 8.500 €.

Il faut savoir que ce fonds de roulement avait été établi au début de la copropriété, mais qu'il est nécessaire de le réajuster en fonction des charges actuelles, afin de se prémunir d'un éventuel problème de paiement.

Je vous rappelle également qu'en cas de vente, le syndic remboursera votre quote-part de ce fonds de roulement permanent.

NOTE :

L'assemblée générale a voté à l'unanimité des personnes présentées et représentées, à main levée, d'augmenter ce fonds de roulement permanent de uniquement 2000€.

Majorité absolue	Oui	6 420,00	84,62 %
	Non	1 167,00	15,38 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. CONTRATS D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES.

ASSURANCES INCENDIE : VIVIUM

Numéro de la police : 21.300.6212

Abandon de recours : oui

Abrogation de la règle proportionnelle : oui

PROTECTION JURIDIQUE : DAS

Numéro de la police : 2126530

RC CONSEIL DE COPROPRIETE & COMMISSAIRE AUX COMPTES : VIVIUM

Numéro de la police : 32.019.7522

ASCENSEUR : Contrat OMNIUM chez KONE

Contrôle semestriel de conformité : BTV

DETECTION ET MATERIEL INCENDIE :

Détection incendie : ALARM SELF SECURITY

Contrôle et entretien des dévidoirs, extincteurs et lampes de secours : EXTINGTEURS SERVICES

ELECTRICITE : OCTA+

JARDIN : A Nos Jardins

NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES : PRO & CLEANING

Le nettoyage des balcons et sous-sol sur demande.

Forfait prix : Sous-sol : 601,13€ TVAC (+54,45€ TVAC de déplacement)

TOITURE : ETS BARBIER, interventions sur demande en cas de besoin

PORTE DE GARAGE : HORMANN

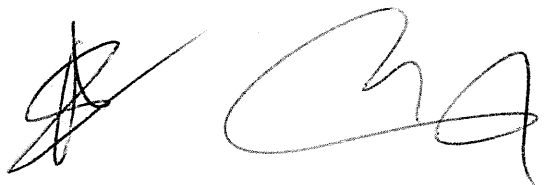
7.1 VOTE POUR ENTAMER UNE PROCÉDURE EN JUSTICE CONTRE LA S.A. DELZELLE

Si les points en attente ne sont toujours pas résolus avant la date limite, malgré nos deux lettres de mise en demeure, nous pourrions contacter un avocat afin d'envisager une éventuelle procédure.

Cependant, il est vivement conseillé de consulter d'abord un expert afin de déterminer si une telle démarche en vaut réellement la peine, notamment d'un point de vue financier.

Majorité absolue	Oui	6 937,00	94,63 %
	Non	394,00	5,37 %
	Voix exprimées	7 331,00	-
	Abstentions	256,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



7.1.1 VOTE POUR AUTORISER UNE EXPERTISE AVEC L'EXPERT DE GERADON FABIEN POUR UN MONTANT DE XXX€ TVAC.

Devis non reçu.

Sous réserve de l'accord du conseil de copropriété, en fonction de la situation actuelle au terme du délai de la lettre de mise en demeure envoyée à la S.A. Delzelle.

Majorité absolue	Oui	6 029,00	82,24 %
	Non	1 302,00	17,76 %
	Voix exprimées	7 331,00	-
	Abstentions	256,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. TRAVAUX

8.1 TRAVAUX RÉALISÉS

Néant.

8.2 TRAVAUX À RÉALISER

Néant.

8.3 DEMANDES PARTICULIÈRES :

Néant.

9. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Les manquements constatés cette année sont les suivants :

- Nous vous rappelons également, qu'il est strictement interdit de déménager ou d'emménager par les communs (couloirs et ascenseur), cela doit être fait via un lift sauf pour les personnes au rez-de-chaussée.
- Il est interdit de stocker autre chose qu'un véhicule sur les emplacements de parking intérieurs.
- Il est interdit de marcher dans les parterres devant l'entrée.
- Les nuisances sonores nocturnes causées par les jeux vidéo et les discussions à voix haute dans les chambres sont interdites. Le silence doit être respecté entre 22h00 et 6h00

Rappel : Obligation pour les propriétaires de remettre un exemplaire du règlement d'ordre intérieur aux locataires et d'en renvoyer un exemplaire signé au bureau du syndic.

9.1 VOTE POUR AJOUTER UNE CLAUSE AU R.O.I : " IL EST OBLIGATOIRE DE NETTOYER SON BALCON AINSI QUE LA TRANCHE HORIZONTALE AU MOINS UNE FOIS PAR AN... "

Vote ajout de clause au R.O.I. :

" Il est obligatoire de nettoyer son balcon ainsi que la tranche horizontale chaque année pour le 31 mai au plus tard.

Dans le cas contraire, une indemnité de 170 € sera appliquée dans le décompte du propriétaire de l'appartement concerné, qui pourra en réclamer le montant à son locataire.

Si vous ne pouvez pas effectuer ce nettoyage vous-même, vous pouvez contacter le syndic, qui pourra vous recommander une société pour le réaliser.

Une vérification sera effectuée par le syndic, avec l'aide du conseil de copropriété, au mois de juin. "

Majorité absolue	Oui	6 810,00	89,76 %
	Non	777,00	10,24 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. NOMINATION ET VOTE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025/2026

La copropriété remercie Monsieur FRISQUET de son implication dans la mission de commissaire aux comptes de la résidence durant l'exercice 2024-2025.

Monsieur FRISQUET présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. NOMINATION ET VOTE DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ



Rappel de la mission du Conseil de copropriété :

- vérification de l'exécution par le Syndic de l'ensemble de ses missions.
- rédaction d'un rapport annuel à communiquer aux copropriétaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

11.1 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 1

Madame ROBIN présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 065,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 065,00	-
	Abstentions	522,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.2 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 2

Madame DUARTE DOS SANTOS présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.3 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 3

Madame PIETERS présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.4 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 4

Monsieur HERTZ présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 066,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 066,00	-
	Abstentions	521,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.5 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 5

Monsieur TOSCANO présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.6 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 6

Monsieur DE CONINCK présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

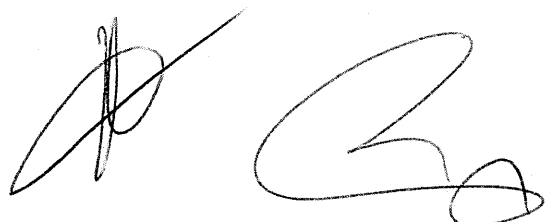
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.7 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 7

Monsieur CURCIO présente sa candidature lors de l'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	7 587,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



12. VOTE DE RECONDUCTION DU CONTRAT DE SYNDIC DE LA SRL TUBISERVICES - SYNDIC REES, REPRÉSENTÉE PAR MONSIEUR STÉPHAN REES JUSQU'AU 31 MARS 2027.

En cas de vote négatif, le Conseil de copropriété aura la mission de chercher et de présenter de nouveaux candidats au poste de Syndic lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui se déroulera à la première quinzaine du mois de décembre 2026.

Majorité absolue	Oui	7 318,00	96,45 %
	Non	269,00	3,55 %
	Voix exprimées	7 587,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DIVERS :

14. LECTURE DU PV DES DÉCISIONS PRISES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET SIGNATURE.

INFORMATIONS

1. Le gestionnaire de votre copropriété est Monsieur Arthur Philippart.

La façon la plus écologique pour le contacter est l'envoi d'un e-mail : arthur.philippart@tubiservices.be

Vous pouvez également le joindre par téléphone pendant les heures de bureau, au numéro 02/391 03 80 ou au 0460/94.90.55,

EN CAS D'EXTREME URGENCE en dehors des heures de bureau il est possible de contacter le syndic au numéro 0477/ 07 27 47

2. Le Syndic vous invite à communiquer spontanément en cours d'exercice les points (relatifs aux parties communes) que vous souhaitez voir figurer à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de votre résidence. En effet, tel que le prévoit la Loi : Le Syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'Assemblée Générale Ordinaire doit avoir lieu.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:21.

Le Président
M. et Mme DE CONINCK -
VERLINDEN Roland, Nadine

Le Secrétaire
Mr PHILIPPART Arthur