



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 05/12/2023 À 18:00

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

Lieu de l'assemblée : Salle "DOLCE VITA"
Place Josse Goffin, 34
1480 Tubize

Procès verbal

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

21 copropriétaires sur 33 totalisant 6 160,00 / 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

1. ACP RÉSIDENCE LES AMANDIERS - BCE : BE 0730.690.003

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

3. 2. ELECTION DU PRÉSIDENT DE CETTE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

4. 2.1 VOTE POUR LA NOMINATION DU PRÉSIDENT DE CETTE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

Monsieur DE CONINCK présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	5 903,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 903,00	-
	Abstentions	257,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. 2.2 LE SYNDIC REMPLIT D'OFFICE LE RÔLE DE SECRÉTAIRE :

6. 3.1 PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023 :

7. 3.2 PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS :

8. 3.3 SINISTRES EN COURS :

9. 3.4 PROBLÈMES D'INFILTRATIONS À SOLUTIONNER PAR PROMOTEUR :

10. 4. VOTE POUR APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022/2023, DE LA RÉPARTITION DES CHARGES DE L'EXERCICE 2022/2023 ET DU BILAN AU 30/09/2023 :

Majorité absolue	Oui	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. 5. DÉCHARGES POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2022/2023 :

12. 5.1 VOTE POUR DONNER DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2022/2023 :

Majorité absolue	Oui	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. 5.2 VOTE POUR DONNER DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2022/2023 :

Majorité absolue	Oui	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. 5.3 VOTE POUR DONNER DÉCHARGE AU SYNDIC POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2022/2023 :

Majorité absolue	Oui	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. 6.1 VOTE POUR L'APPROBATION DU BUDGET DES CHARGES ORDINAIRES POUR L'EXERCICE 2023/2024 À 48.000 €

Majorité absolue	Oui	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. 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	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. 7. CONTRATS D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES.

18. 7.1 PROPOSITION DE CHANGEMENT DE JARDINIER POUR LA SAISON 2024 :

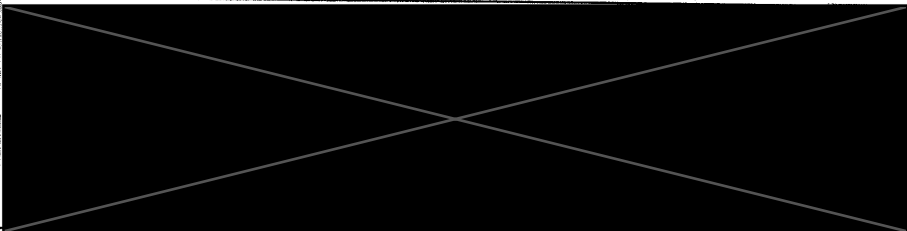
19. 7.1.1 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ A NOS JARDINS SELON L'OFFRE ÉNONCÉE :

Majorité absolue	Oui	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

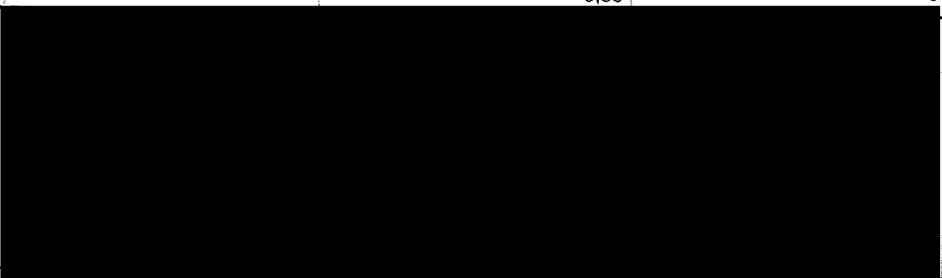


20. 7.1.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ DORMAL SELON L'OFFRE ÉNONCÉE :

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	5 132,00	100,00 %
	Voix exprimées	5 132,00	-
	Abstentions	1 028,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

21. 7.1.3 VOTE POUR POURSUIVRE LE CONTRAT AVEC LA SOCIÉTÉ ESPACES JARDINS :

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	6 160,00	100,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

22. 8. TRAVAUX

23. 8.1 TRAVAUX RÉALISÉS

- Placement de plaques métalliques pour les portes communes du sous-sol.
- Placement de caméras de surveillance dans chaque hall d'entrée.

24. 8.2 TRAVAUX À RÉALISER

25. 8.2.1 PROPOSITION DE SÉCURISER LES DIFFÉRENTS ACCÈS DEPUIS LE SOUS-SOL :



26. 8.2.1.1 VOTE POUR AUTORISER LA SÉCURISATION DES ACCÈS DEPUIS LE SOUS-SOL :

Majorité des 2/3	Oui	5 895,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 895,00	-
	Abstentions	265,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. 8.2.1.2 VOTE POUR AUTORISER L'UTILISATION DU FONDS DE RÉSERVE :

Majorité absolue	Oui	5 895,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 895,00	-
	Abstentions	265,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

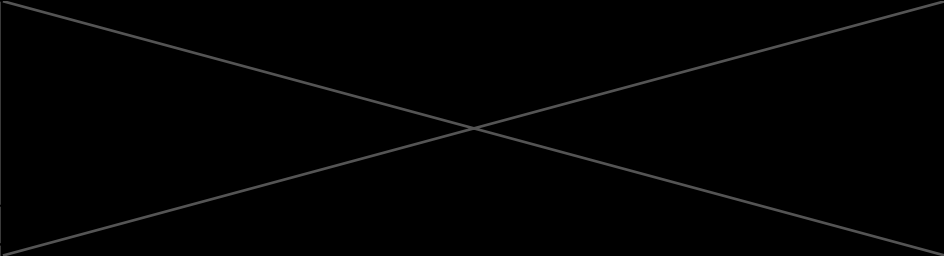
28. 8.2.2 PROPOSITION POUR CHANGER LA POIGNÉE EXTÉRIEUR DE LA PORTE ENTRÉE

29. 8.2.2.1 VOTE POUR AUTORISER LE REMPLACEMENT DE LA POIGNÉE DE LA PORTE D'ENTRÉE PAR UN BOUTON DE PORTE FIXE.

Majorité des 2/3	Oui	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

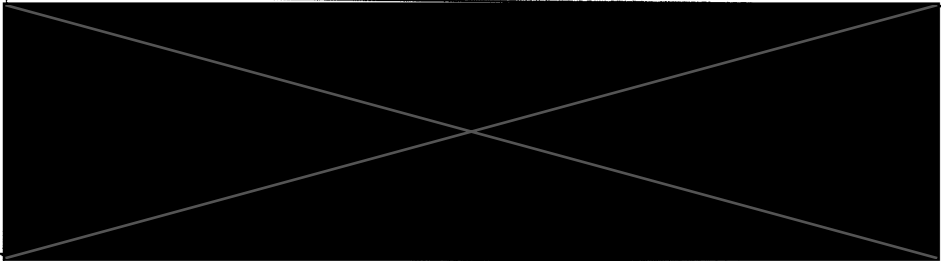
30. 8.2.3 VOTE POUR AUTORISER LE BLOCAGE DE LA PORTE D'ENTRÉE À 90° POUR FACILITER L'ENTRÉE DANS L'IMMEUBLE POUR LES OCCUPANTS CHARGÉS :

Majorité des 2/3	Oui	1 107,00	18,67 %
	Non	4 821,00	81,33 %
	Voix exprimées	5 928,00	-
	Abstentions	232,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

31. 8.2.4 PROPOSITION DE REMPLACER LES INTERRUPTEURS DES COMMUNS PAR UN SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE À DÉTECTION

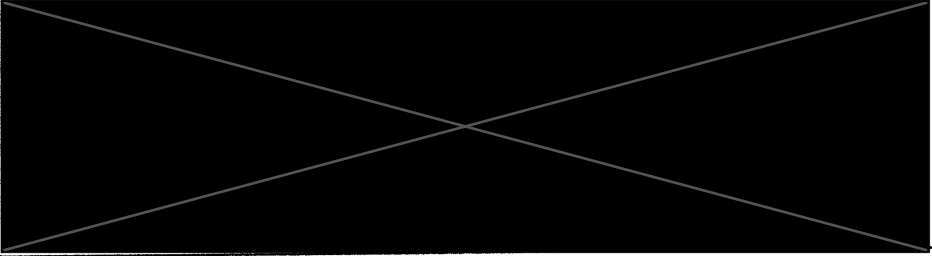
32. 8.2.4.1 VOTE POUR AUTORISER LE REMPLACEMENT DE L'ÉCLAIRAGE DES COMMUNS.

Majorité des 2/3	Oui	270,00	4,38 %
	Non	5 890,00	95,62 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

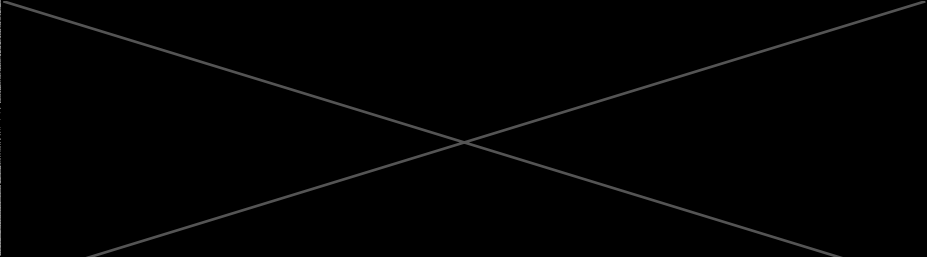


33. 8.2.4.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ PHILE ELECTRIC

Majorité absolue	Oui	270,00	4,38 %
	Non	5 890,00	95,62 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

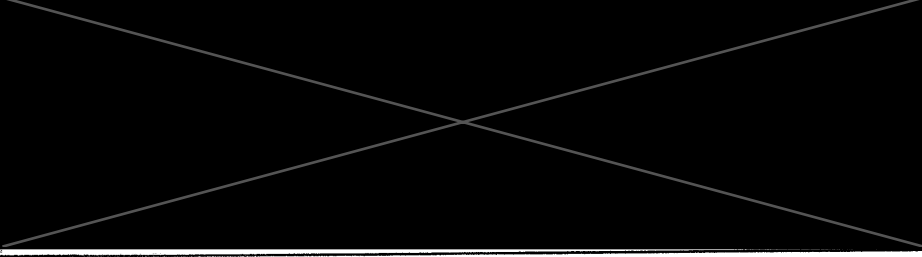
En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

34. 8.2.4.3 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ DGM ELEC

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	5 890,00	100,00 %
	Voix exprimées	5 890,00	-
	Abstentions	270,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

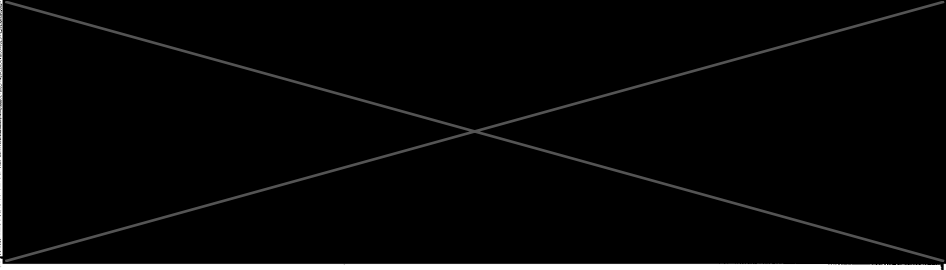
35. 8.2.4.4 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ GM ELECTRIC

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	6 160,00	100,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



36. 8.2.4.5 VOTE POUR AUTORISER L'UTILISATION DU FONDS DE RÉSERVE

Majorité absolue	Oui	270,00	4,38 %
	Non	5 890,00	95,62 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

37. 8.3 DEMANDES PARTICULIÈRES :

38. 8.3.1 INFORMATION CONCERNANT LES VOITURES À RECHARGER :

A l'heure actuelle, il est strictement interdit par la zone de secours de faire recharger son véhicule à l'aide d'une borne de recharge électrique.

La recharge des véhicules ne pourrait se faire qu'à l'aide d'une simple prise électrique à la condition impérative qu'un système de sprinklage soit installé dans le sous-sol de la copropriété.

39. 8.3.2 INFORMATION CONCERNANT L'ENTRETIEN DES BOILERS ET VENTILATIONS

Vous pouvez contacter le conseil de copropriété afin d'obtenir un entretien global pour l'entretien des boilers et ventilations dans les appartements.

Le regroupement de plusieurs copropriétaires permet de négocier avec la société un prix "réduit".

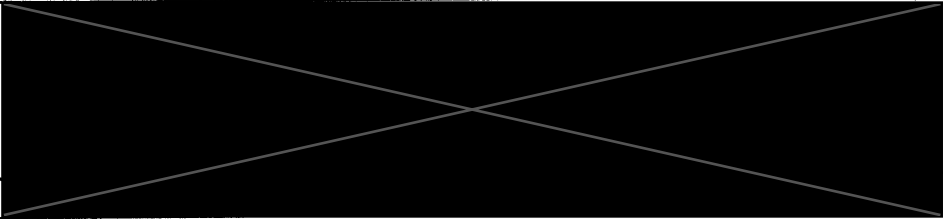
40. 9. RÉGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :



41. 9.1 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Autoriser les copropriétaires à faire placer un système d'adoucisseur pour leur appartement dans le local compteur d'eaux commun de la copropriété.

Les travaux nécessaires seront aux frais exclusifs du copropriétaire souhaitant faire installer un adoucisseur pour son propre appartement.

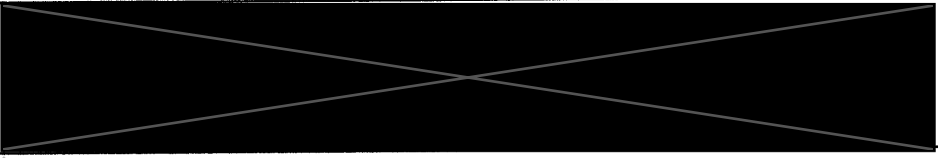
Majorité absolue	Oui	1 648,00	27,96 %
	Non	4 247,00	72,04 %
	Voix exprimées	5 895,00	-
	Abstentions	265,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

42. 9.2 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Vu que la production d'électricité est supérieure à la consommation des parties communes, autoriser les occupants de l'immeuble à utiliser la prise électrique commune du local vélo afin de faire recharger les vélos électriques.

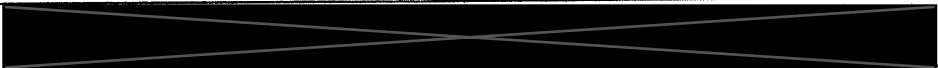
Il n'est pas autorisé d'utiliser cette prise à d'autres fins.

Majorité absolue	Oui	2 831,00	45,96 %
	Non	3 329,00	54,04 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

43. 9.3 MODIFICATION D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR : INDEMNITÉ POUR NON-RESPECT DU ROI :

Proposition de modifier la clause existante afin que l'indemnité soit adressée au 2ème constat et non au 3ème constat.

Majorité absolue	Oui	5 129,00	83,26 %
	Non	1 031,00	16,74 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



44. 9.4 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Obligation des occupants de procéder au nettoyage, une fois par an, de l'extérieur du garde-corps pour prévenir de l'apparition de mousses et autres traces.

Majorité absolue	Oui	5 639,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 639,00	-
	Abstentions	521,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

45. 9.5 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Autoriser les copropriétaires à faire placer, à leurs frais exclusifs, un système d'airco / pompe à chaleur pour leur appartement avec percement de la façade.

Le Syndic et le Conseil de Copropriété devront recevoir un projet concret avant toute réalisation.

Il sera indispensable de respecter le cahier des charges (règles à respecter en termes de nuisances sonores, de vibrations et d'impact esthétique) établi par le Syndic et le Conseil de Copropriété, après avoir pris des renseignements chez des sociétés spécialisées en la matière.

En cas de non-respect de ces directives, le copropriétaire responsable sera chargé de remettre la situation en son état d'origine.

Majorité absolue	Oui	3 969,00	77,67 %
	Non	1 141,00	22,33 %
	Voix exprimées	5 110,00	-
	Abstentions	1 050,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

46. 9.6 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Interdiction de stationner des motos dans le local vélo situé au sous-sol.

Majorité absolue	Oui	5 307,00	90,09 %
	Non	584,00	9,91 %
	Voix exprimées	5 891,00	-
	Abstentions	269,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

47. 9.7 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Autoriser le stockage de poussettes dans le local vélos situé au sous-sol.

Majorité absolue	Oui	5 251,00	85,24 %
	Non	909,00	14,76 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

48. 9.8 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Autoriser les copropriétaires à faire placer sur leur emplacement de parking ;

- Une prise électrique
- Un néon avec deux TL supplémentaires au plafond

Ces travaux seront réalisés aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

Il est impératif de prendre du courant dans sa propre cave ou tout autre arrivée d'électricité privée.

Le travail devra être réalisé dans les règles de l'art (respecter le plus possible les chemins de câbles, câbles placés dans des goulottes et fixés au plafond).

Majorité absolue	Oui	5 251,00	85,24 %
	Non	909,00	14,76 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

49. 10. NOMINATION ET VOTE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2023/2024 :

Monsieur FRISQUET présente sa candidature lors de la réunion

Majorité absolue	Oui	6 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

50. 11. NOMINATION ET VOTE DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ



51. 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 la réunion

Majorité absolue	Oui	4 759,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 759,00	-
	Abstentions	1 401,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

52. 11.2 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 2

Monsieur HERTZ présente sa candidature lors de la réunion

Majorité absolue	Oui	4 229,00	94,21 %
	Non	260,00	5,79 %
	Voix exprimées	4 489,00	-
	Abstentions	1 671,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

53. 11.3 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 3

Monsieur TOSCANO présente sa candidature lors de la réunion

Majorité absolue	Oui	5 881,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 881,00	-
	Abstentions	279,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

54. 11.4 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 4

Monsieur DE CONINCK présente sa candidature.

Majorité absolue	Oui	5 881,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 881,00	-
	Abstentions	279,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

55. 11.5 VOTE POUR LA CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SELON PRÉSENTATION DES CANDIDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE. CANDIDAT 5

Madame PIETERS présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	5 549,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 549,00	-
	Abstentions	611,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

56. 12. VOTE DE RECONDUCTION DU CONTRAT DE SYNDIC DE LA SRL TUBISERVICES - SYNDIC REES, REPRÉSENTÉE PAR MONSIEUR STÉPHAN REES JUSQU'AU 31 MARS 2025.

Majorité absolue	Oui	5 891,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 891,00	-
	Abstentions	269,00	-
Non			
Abstention			

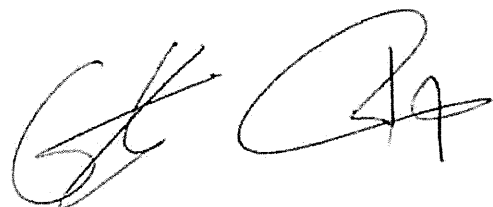
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

57. 13. DIVERS :

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

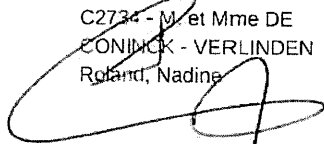
59. INFORMATIONS

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.



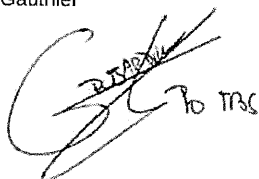
Le Président

C2734 - M. et Mme DE
CONINCK - VERLINDEN
Roland, Nadine



Le Secrétaire

A0002 - Mr du Jardin
Gauthier



70 TRS