

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

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11/12/2024 À 18:00**

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

Lieu de l'assemblée : DOLCE VITA CLABECQ  
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.

25 copropriétaires sur 33 totalisant 7 551,00 / 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 RÉSOLUTIONS**

#### **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 la réunion.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | 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 01/10/2023 AU 30/09/2024

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

Total des provisions : 47.000,00 € payés au 30/09/2023 sur 47.000,00 € 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 : 51.083,07 € pour la période du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Indemnités emménagements /déménagements : 160 € - Appartements : 4a.0.2 / 4a.2.5 / 4b.1.4 / 4b.3.1

Fonds de roulement permanent : 4.750 €

Fonds de réserve : 9.839,07 € au 30/09/2024.

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 :

#### 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.

#### 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 le problème est toujours en cours.*

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

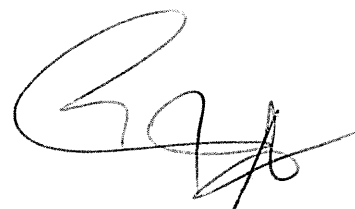
Le Syndic continuera de surveiller la situation et signalera au promoteur si le problème revient à nouveau.

### 4. VOTE POUR APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023/2024, DE LA RÉPARTITION DES CHARGES DE L'EXERCICE 2023/2024 ET DU BILAN AU 30/09/2024

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 230,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 230,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 348,00   | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 5. DÉCHARGES POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2023/2024



**5.1 VOTE POUR DONNER DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA GESTION DE L'ANNÉE 2023/2024**

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | 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 2023/2024**

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | 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 2023/2024**

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 230,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 230,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 348,00   | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**6.1 VOTE POUR L'APPROBATION DU BUDGET DES CHARGES ORDINAIRES POUR L'EXERCICE 2024/2025 À 50.500 €**

Budget en augmentation de 2.500 €.

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

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 322,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 322,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 256,00   | -        |
| 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            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | 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 :

\*Balcon : 54.45€ TVAC par balcon

\*Sous-sol : 459.80€ TVAC

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

PORTE DE GARAGE : HORMANN

**8. TRAVAUX**

**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.



## 8.2 TRAVAUX À RÉALISER

### 8.2.1 VOTE POUR AUTORISER UN NETTOYAGE DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES UNE FOIS TOUS LES TROIS ANS SI LE BESOIN SE PRÉSENTE.

|                  |                |          |         |
|------------------|----------------|----------|---------|
| Majorité absolue | Oui            | 3 321,00 | 47,18 % |
|                  | Non            | 3 718,00 | 52,82 % |
|                  | Voix exprimées | 7 039,00 | -       |
|                  | Abstentions    | 539,00   | -       |
| Non              |                |          |         |
| Abstention       |                |          |         |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

### 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 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Vote pour ajouter clause au ROI :

Il est interdit de monter sur le toit, sauf autorisation préalable obtenue via une demande adressée au syndic. Cela permet de garantir le respect de toutes les règles de sécurité.

|                  |                |          |         |
|------------------|----------------|----------|---------|
| Majorité absolue | Oui            | 6 539,00 | 86,29 % |
|                  | Non            | 1 039,00 | 13,71 % |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -       |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -       |
| Non              |                |          |         |
| Abstention       |                |          |         |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 9.2 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Vote pour autoriser l'installation d'une attache, que ce soit sur le mur ou sur le sol, d'un emplacement de parking intérieur.

Si ce vote est approuvé, cette clause sera ajoutée au règlement d'ordre intérieur (ROI) et cela sera valable pour tous les autres copropriétaires.

L'installation sera entièrement à la charge de la personne concernée.

|                  |                |          |         |
|------------------|----------------|----------|---------|
| Majorité absolue | Oui            | 6 581,00 | 86,84 % |
|                  | Non            | 997,00   | 13,16 % |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -       |
|                  | 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 2024/2025 :

La copropriété remercie Monsieur FRISQUET de son implication dans la mission de commissaire aux comptes de la résidence durant l'exercice 2023-2024.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. NOMINATION ET VOTE DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Nous remercions vivement Madame ROBIN et Messieurs HERTZ, TOSCANO, DE CONINCK et PIETERS membres du Conseil de copropriété pendant cette année.

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 la réunion

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 308,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 308,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 270,00   | -        |
| 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

Monsieur HERTZ présente sa candidature lors de la réunion

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 308,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 308,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 270,00   | -        |
| 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

Monsieur TOSCANO présente sa candidature lors de la réunion

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | 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 PIETERS et Madame DUARTE présentent leur candidature.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| 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

Messieurs DE CONINCK et CURCIO présentent leur candidature lors de la réunion.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | 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 2026.**

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 en mars 2025.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 7 578,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 7 578,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**13. DIVERS :**

**Rappel : les consignes en cas d'alarme feu dans bâtiment :**

Tous les appartements sont équipés d'une porte coupe-feu. Vous êtes en sécurité chez vous en cas de danger.

En cas d'incident, mettez-vous en évidence sur votre balcon.

Si l'alarme retentit, vérifiez et identifiez le problème sur la centrale.

Attention, une seule personne suffit pour sortir des appartements pour aller voir la centrale.

+ indiquer qui est responsable d'éteindre l'alarme (A voir).

**- Société de nettoyage: Pro&Cleaning :**

Je vais prendre contact avec la société Pro&Cleaning, afin de mieux arranger les jours des passages entre le grand nettoyage (en début de semaine) et le petit nettoyage (en fin de semaine avant le weekend).

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

**INFORMATIONS**

1. Le gestionnaire de votre copropriété est [REDACTED]

La façon la plus écologique pour le contacter est l'envoi d'un e-mail [REDACTED]

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

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 20:00.

Le Président

M. et Mme DE CONINCK -  
VERLINDEN Roland, Nadine

Le Secrétaire

Mr PHILIPPART Arthur