



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 04/12/2025 À 18:00

0125 - AGORA 1-2-3 + SOUS-SOLS 1 2 3 (BE 0741.447.610)
RUE EDOUARD ETIENNE 44 / PASSAGE DU BÉGUINAGE 2/4
7090 BRAINE-LE-COMTE

Lieu de l'assemblée : La Ferme des Nauves
Chem. de Naast 10,
7090 Braine-le-Comte

Procès verbal

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

39 copropriétaires sur 71 totalisant 5 688,00 / 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 AGORA 1-2-3 + SOUS-SOLS 1-2-3 - BCE : BE 0741.447.610

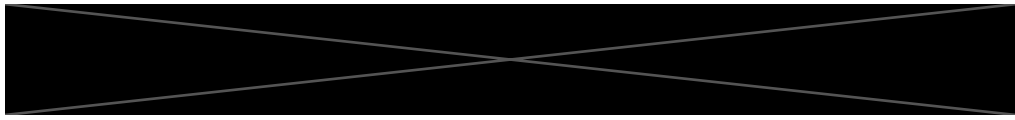
1. SIGNATURE DE LA LISTE DES PRÉSENCES, DÉSIGNATION DES DROITS DE VOTE ET VÉRIFICATION DU QUORUM.

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  présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	5 038,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 038,00	-
	Abstentions	934,00	-
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.

Messieurs [REDACTED] commissaires aux comptes, développent leur analyse de la gestion financière et comptable de l'exercice.

1. AGORA 1

Total des provisions : 15.187,74 € payés au 30/09/2025 sur 15.750,00 € demandés.

Charges communes : 15.869,90 € pour la période du 01/10/2024 au 30/09/2025

Indemnités emménagements /déménagements : 80,00 € - appartement : 1.2.01

Fonds de roulement permanent : 1.875,00 €

Fonds de réserve : 8.525,38 € au 30/09/2025.

2. AGORA 2

Total des provisions : 16.539,24 € payés au 30/09/2024 sur 17.500,00 € demandés.

Charges communes : 18.243,99 € pour la période du 01/10/2024 au 30/09/2025.

Indemnités emménagements /déménagements : 80 € - Appartements : 2.0.03 / 2.3.05

Fonds de roulement permanent : 2.000,00 €

Fonds de réserve : 9.669,55 € au 30/09/2025.

3. AGORA 3

Total des provisions : 14.261,96 € payés au 30/09/2025 sur 15.000,00 € demandés.

Charges communes : 16.218,92 € pour la période du 01/10/2024 au 30/09/2025

Indemnités emménagements /déménagements : 80 € - Appartements : 3.0.06 / 3.1.01

Fonds de roulement permanent : 1.750,00 €

Fonds de réserve : 10.224,50 € au 30/09/2025.

4. AGORA GENERAL + SOUS-SOLS

Total des provisions : 36.324,56 € payés au 30/09/2025 sur 37.260,68 € demandés.

Charges communes : 43.037,24 € pour la période du 01/10/2024 au 30/09/2025

Fonds de roulement permanent : 3.500,00 €

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

Aucun sinistre ouvert à l'assurance et en comptabilité actuellement,

4.1 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 DU BÂTIMENT AGORA 1

Majorité absolue	Oui	4 132,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 132,00	-
	Abstentions	1 601,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.2 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 DU BÂTIMENT AGORA 2

Majorité absolue	Oui	5 465,00	92,97 %
	Non	413,00	7,03 %
	Voix exprimées	5 878,00	-
	Abstentions	324,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.3 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 DU BÂTIMENT AGORA 3

Majorité absolue	Oui	5 868,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 868,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.4 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 DU BÂTIMENT AGORA 1-2-3 S/SOL.

Majorité absolue	Oui	5 131,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 131,00	-
	Abstentions	841,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Donner **décharge** en Assemblée générale signifie que les copropriétaires réunis lors de cette assemblée approuvent la gestion et les actions menées par les différents organes de la copropriété durant l'exercice écoulé. En accordant cette décharge, ils reconnaissent que les différents acteurs de gestion ont correctement rempli leurs missions, conformément à leurs obligations légales et contractuelles, et qu'ils renoncent à engager sa responsabilité pour des fautes de gestion ou irrégularités qui auraient pu être constatées, sauf s'il y a fraude ou dol.

Cela implique généralement :

- L'approbation des comptes de l'exercice précédent.
- La validation des décisions et des actions prises par le syndic.

La décharge est donc une forme d'acquiescement moral et juridique pour le syndic, le commissaire aux comptes et le conseil de copropriété, mais elle ne couvre pas les fautes graves ou dissimulées qui pourraient être découvertes ultérieurement.

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

Majorité absolue	Oui	5 562,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 562,00	-
	Abstentions	410,00	-
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	5 260,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 260,00	-
	Abstentions	712,00	-
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	4 858,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 858,00	-
	Abstentions	1 114,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.1.1 VOTE POUR L'APPROBATION DU BUDGET DES CHARGES ORDINAIRES DU BÂTIMENT AGORA 1 POUR L'EXERCICE 2025/2026 À 16.000 €

Budget identique à celui de l'exercice précédent.

Majorité absolue	Oui	4 813,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 813,00	-
	Abstentions	920,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.1.2 VOTE POUR L'APPROBATION DU BUDGET DES CHARGES ORDINAIRES DU BÂTIMENT AGORA 2 POUR L'EXERCICE 2025/2026 À 17.500 €

Budget reste inchangé par rapport à l'année dernière.

Majorité absolue	Oui	5 878,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 878,00	-
	Abstentions	324,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.1.3 VOTE POUR L'APPROBATION DU BUDGET DES CHARGES ORDINAIRES DU BÂTIMENT AGORA 3 POUR L'EXERCICE 2025/2026 À 15.000 €

Budget reste inchangé par rapport à l'année dernière.

Majorité absolue	Oui	5 868,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 868,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.1.4 VOTE POUR L'APPROBATION DU BUDGET DES CHARGES ORDINAIRES DU BÂTIMENT AGORA 1-2-3 + SOUS-SOLS POUR L'EXERCICE 2025/2026 À 40.900 €

Budget des charges sous-sols : 9.300 € en augmentation de 2.040 €

Budget des charges générales : 31.600 € en augmentation de 1.600 €

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

Majorité absolue	Oui	4 258,00	76,56 %
	Non	1 304,00	23,44 %
	Voix exprimées	5 562,00	-
	Abstentions	410,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2.1 VOTE POUR MAINTENIR L'APPEL ANNUEL DE FONDS DE RÉSERVE DU BÂTIMENT AGORA 1 À UN MONTANT DE 2.500 € À PAYER SPONTANÉMENT AU MOIS DE JUIN.

Majorité absolue	Oui	4 132,00	87,56 %
	Non	587,00	12,44 %
	Voix exprimées	4 719,00	-
	Abstentions	1 014,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2.2 VOTE POUR MAINTENIR L'APPEL ANNUEL DE FONDS DE RÉSERVE DU BÂTIMENT AGORA 2 À UN MONTANT DE 2.500 € À PAYER SPONTANÉMENT AU MOIS DE JUIN.

Majorité absolue	Oui	5 789,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 789,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2.3 VOTE POUR MAINTENIR L'APPEL ANNUEL DE FONDS DE RÉSERVE DU BÂTIMENT AGORA 3 À UN MONTANT DE 2.500 € À PAYER SPONTANÉMENT AU MOIS DE JUIN.

Majorité absolue	Oui	5 868,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 868,00	-
	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 : Agora 1 : 21.300.8979

Agora 2 : 21.300.9074

Agora 3 : 21.300.8810

Agora sous-sols : 21.300.8980

Abandon de recours : oui

Abrogation de la règle proportionnelle : oui

PROTECTION JURIDIQUE : ARAG

Numéro de la police : 1873621

RC CONSEIL DE COPROPRIETE & COMMISSAIRE AUX COMPTES : VIVIUM

Numéro de la police : 32.020.0309

ASCENSEURS : Contrats omnium auprès de KONE

Contrôle semestriel de conformité : BTV

DETECTION ET MATERIEL INCENDIE :

Détection incendie : ALARME SELF SECURITY

Contrôle et entretien des dévidoirs, extincteurs et lampes de secours : EXTINCTEUR SERVICE

ELECTRICITE : OCTA+

JARDIN : JONATHAN ROUGE

NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES : AGORA 1 : PRO AND CLEANING - **Au vote AG 2025/2026. - 1X SEMAINE**

AGORA 2-3 : CLEAN AND CO (2X SEMAINES)

PORTE DE GARAGE : HORMANN

CAMERA : ALARME SELF SECURITY

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES : ENERGREEN

7.0.1 – VOTE POUR AUTORISER LA MODIFICATION DE LA FRÉQUENCE DE PASSAGE DU SERVICE DE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES – RÉSIDENCE AGORA 1

Actuellement, le nettoyage des parties communes est réalisé une fois par semaine. Cependant, cette fréquence s'avère insuffisante compte tenu de l'état régulier des communs et du nombre de logements dans la résidence.

Il est donc proposé d'augmenter la fréquence de passage à deux fois par semaine afin d'assurer un entretien adéquat et de maintenir un niveau de propreté conforme aux attentes des copropriétaires.

Les votes suivants incluent également les devis correspondants à cette nouvelle fréquence de passage.

Majorité absolue	Oui	3 408,00	72,20 %
	Non	1 312,00	27,80 %
	Voix exprimées	4 720,00	-
	Abstentions	1 013,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.1 VOTE POUR AUTORISER LE CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE NETTOYAGE - AGORA 1

Ce point fait suite à une demande du conseil de copropriété, à la suite de nouveaux constats de manquements dans l'exécution du contrat de nettoyage des parties communes : passages irréguliers, parfois même absents, alors que la facturation reste inchangée. De plus, l'absence d'avis de passage rend difficile la vérification des prestations facturées.

Le conseil souhaite dès lors soumettre à l'Assemblée la possibilité de changer de prestataire et de comparer les tarifs. En effet, les résidences voisines Agora 2 et Agora 3, actuellement satisfaites des services de la société Clean and Co, bénéficient d'un coût plus avantageux pour des prestations similaires.

Actuellement PRO AND CLEANING à un montant de 462,24€ TVAC.

Appel d'offre :

- Clean And Co : à un montant de 421,69 TVAC €.

- Urban Service : à un montant de 497,52 €. TVAC.

Majorité absolue	Oui	4 769,00	92,67 %
	Non	377,00	7,33 %
	Voix exprimées	5 146,00	-
	Abstentions	587,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.1.1 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ CLEAN AND CO À UN MONTANT DE 421,69 TVAC €.

Le devis sera transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	4 769,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 769,00	-
	Abstentions	964,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.1.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ URBAN SERVICES À UN MONTANT DE 497,52 €. TVAC

Le devis sera transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	4 006,00	100,00 %
	Voix exprimées	4 006,00	-
	Abstentions	1 727,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

7.2 VOTE CONCERNANT L'AUTORISATION DE CHANGER DE PRESTATAIRE POUR L'ENTRETIEN DES ABORDS ET EXTÉRIEURS DE LA RÉSIDENCE.

Il est proposé de remplacer le jardinier actuel, Rouge Jonathan, à partir de la saison 2026. Cette recommandation découle de plusieurs problèmes récurrents observés au cours des dernières saisons, notamment des prestations non réalisées ou de qualité insuffisante, ainsi que l'absence de facturation pour l'année 2025 et une facturation incomplète pour l'année 2024 par rapport au devis initialement signé.

Une nouvelle offre a été reçue pour assurer l'entretien des abords et extérieurs de la résidence, pour un montant de 5.205,00 € HTVA, soit 6.298,05 € TVAC.

Il est donc demandé à l'Assemblée de se prononcer sur l'autorisation de changer de jardinier à partir de la saison 2026.

Majorité absolue	Oui	620,00	13,00 %
	Non	4 151,00	87,00 %
	Voix exprimées	4 771,00	-
	Abstentions	1 201,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8. TRAVAUX

- 8.1 Travaux réalisés
- 8.2 Travaux à réaliser

8.1 TRAVAUX RÉALISÉS

- Remplacement potelet rétractable extérieur par la Société WANTY,
- Réparation porte garages 03/2025 : rempl. photocelulles par la Société HORMANN,
- Remplacement ampoules éclairage extérieur par la Société G&M ELEC,
- Remplacement 1 extincteur + 1 lampe de secours par la Société Extincteur Services,
- Réglage porte local eau + sous-sols par la Société Corbisier,
- Traitement dératisation 08-09/2024 par la Société AWESSE,

Ces petits travaux réalisés en cours d'exercice constituent des dépenses exceptionnelles, susceptibles d'expliquer l'écart entre le budget des charges communes et le montant effectivement dépensé par la copropriété au cours de l'exercice.

8.2 TRAVAUX À RÉALISER

- 8.2.1 Vote pour autoriser l'installation de caméras de surveillance - Agora 2
- 8.2.2 Vote pour autoriser l'installation de caméras de surveillance - Agora 3
- 8.2.3 Vote pour autoriser le remplacement de potelet extérieur,
- 8.2.4 Vote concernant l'autorisation d'installer un système d'accès sécurisé par badge – Agora 1
- 8.2.5 Vote concernant l'autorisation d'installer un système d'accès sécurisé par badge– Agora 2
- 8.2.6 Vote concernant l'autorisation d'installer un système d'accès sécurisé par badge – Agora 3
- 8.2.7 Vote pour autoriser le clôture du toit de la descente des garages - AGORA 1-2-3 S/SOL.

8.2.1 VOTE POUR AUTORISER L'INSTALLATION DE CAMÉRAS DE SURVEILLANCE - AGORA 2

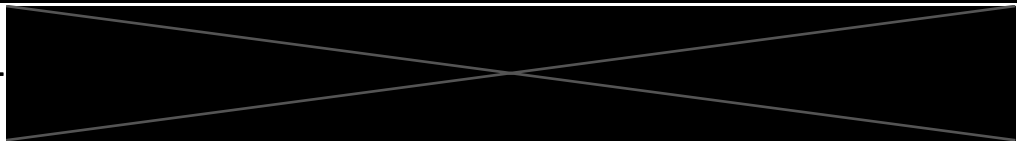
Cette année encore, la copropriété a été confrontée à plusieurs incidents affectant la sécurité et le confort des résidents : tentatives d'effraction sur les portes des parties communes, dépôts sauvages de poubelles, vols de colis et dégradations (urine de chiens, incivilités diverses).

L'installation de caméras de surveillance constitue une mesure efficace pour renforcer la sécurité, dissuader les comportements inappropriés et améliorer la qualité de vie au sein de l'immeuble. Elle permet également de disposer de preuves en cas d'incident, facilitant ainsi la gestion et la protection des parties communes.

Appel d'offre :

- All Protection : à un montant de 1376 €. En attente de devis lors de l'envoi des convocations.
- Alarm Self Security : à un montant de xxx €. Toujours en attente de devis lors de l'Assemblée Générale.

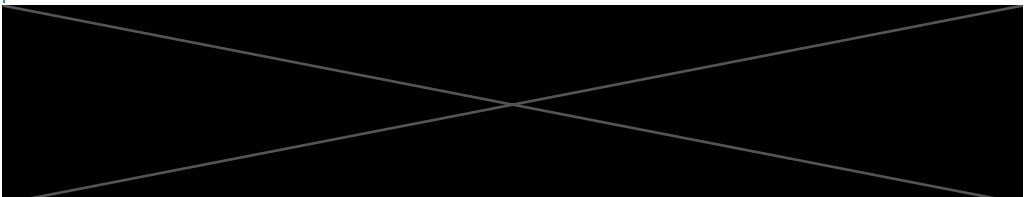
L'assemblée générale a décidé à l'unanimité, par vote à main levée, de solliciter de nouveaux devis et de mandater le conseil de copropriété pour choisir l'un des devis reçus.

Majorité des 2/3	Oui	2 531,00	57,59 %
	Non	1 864,00	42,41 %
	Voix exprimées	4 395,00	-
	Abstentions	1 807,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.1.1 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ ALL PROTECTION : À UN MONTANT DE XXX €.

La société All Protection a transmis un devis à un montant de 1376.74 €.

Majorité absolue	Oui	414,00	20,08 %
	Non	1 648,00	79,92 %
	Voix exprimées	2 062,00	-
	Abstentions	4 140,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.1.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ ALARM SELF SECURITY : À UN MONTANT DE XXX €.

Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	324,00	16,43 %
	Non	1 648,00	83,57 %
	Voix exprimées	1 972,00	-
	Abstentions	4 230,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.2 VOTE POUR AUTORISER L'INSTALLATION DE CAMÉRAS DE SURVEILLANCE - AGORA 3

Cette année encore, la copropriété a été confrontée à plusieurs incidents affectant la sécurité et le confort des résidents : tentatives d'effraction sur les portes des parties communes, dépôts sauvages de poubelles, vols de colis et dégradations (urine de chiens, incivilités diverses).

L'installation de caméras de surveillance constitue une mesure efficace pour renforcer la sécurité, dissuader les comportements inappropriés et améliorer la qualité de vie au sein de l'immeuble. Elle permet également de disposer de preuves en cas d'incident, facilitant ainsi la gestion et la protection des parties communes.

Appel d'offre :

- All Protection : à un montant de 1376 €. En attente de devis lors de l'envoi des convocations.
- Alarm Self Security : à un montant de xxx €. Toujours en attente de devis lors de l'Assemblée Générale.

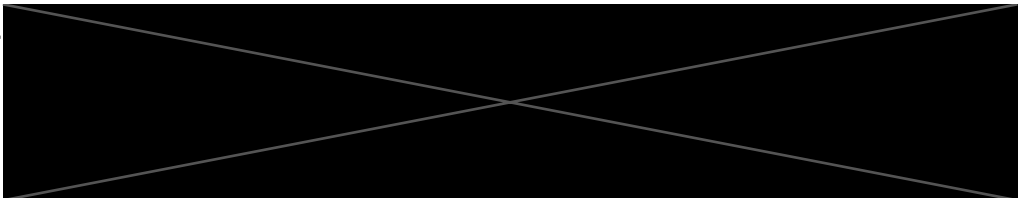
L'assemblée générale a décidé à l'unanimité, par vote à main levée, de solliciter de nouveaux devis et de mandater le conseil de copropriété pour choisir l'un des devis reçus.

Majorité des 2/3	Oui	1 996,00	50,87 %
	Non	1 928,00	49,13 %
	Voix exprimées	3 924,00	-
	Abstentions	1 944,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.2.1 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ ALL PROTECTION : À UN MONTANT DE XXX €.

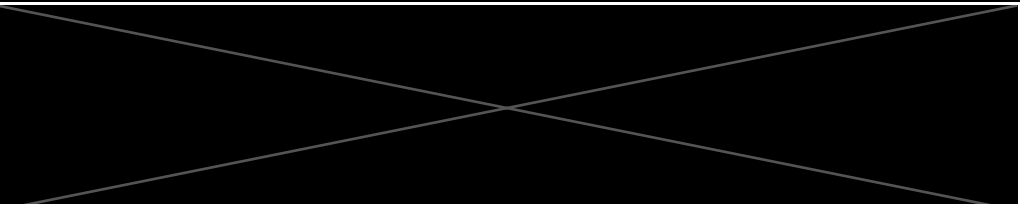
La société All Protection a transmis un devis à un montant de 1376.74 €.

Majorité absolue	Oui	628,00	38,11 %
	Non	1 020,00	61,89 %
	Voix exprimées	1 648,00	-
	Abstentions	4 220,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.2.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ ALARM SELF SECURITY : À UN MONTANT DE XXX €.

Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	628,00	38,11 %
	Non	1 020,00	61,89 %
	Voix exprimées	1 648,00	-
	Abstentions	4 220,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

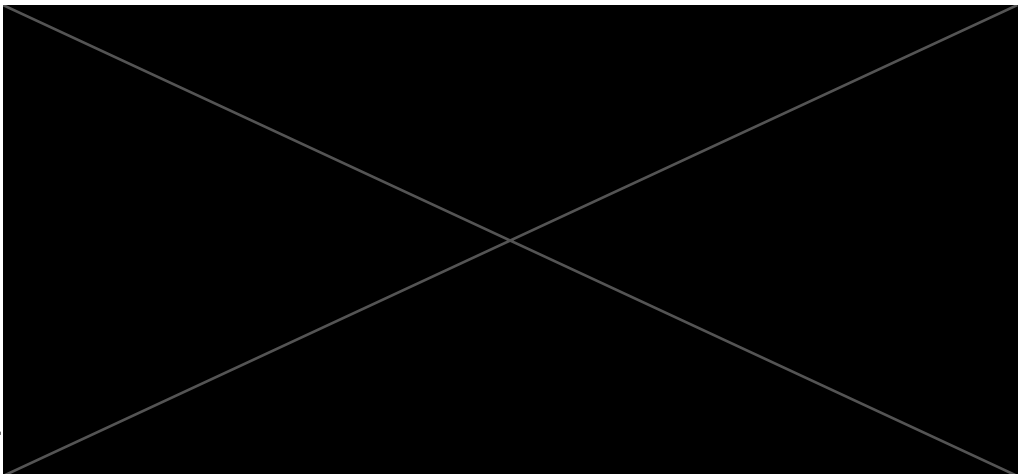
8.2.3 VOTE POUR AUTORISER LE REMPLACEMENT DE POTELET EXTÉRIEUR AU NIVEAU DU PASSAGE DU BÉGUINAGE.

Les potelets extérieurs ont fait l'objet de nombreuses réparations ces dernières années. Malgré ces interventions, ils se retrouvent encore régulièrement à terre, entraînant des coûts répétitifs pour la copropriété.

Nous proposons à l'Assemblée de procéder à leur remplacement par des potelets plus petits et moins fragiles, qui devraient être moins susceptibles d'être endommagés. Il s'agit d'un investissement sur moyen à long terme, visant à réduire la fréquence et le coût des réparations futures.

Une demande de prix a déjà été adressée à Mario G&M ELEC, l'électricien de la résidence, pour cette installation, proposition de prix : 1.026,08€ TVAC. Pour 4 potelets extérieur.

Le devis a été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité des 2/3	Oui	798,00	14,11 %
	Non	4 859,00	85,89 %
	Voix exprimées	5 657,00	-
	Abstentions	315,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.4 VOTE CONCERNANT L'AUTORISATION D'INSTALLER UN SYSTÈME D'ACCÈS SÉCURISÉ PAR BADGE- AGORA 1

L'installation d'un système d'accès par badge permettra de contrôler et d'identifier les entrées et sorties de la résidence. Chaque résident disposera d'un code unique, et les corps de métier pourront également se voir attribuer des codes spécifiques, ce qui facilitera la gestion des allées et venues.

Ce système renforce la sécurité en réduisant les risques d'effraction grâce à la résistance de l'installation. En cas d'incident, comme un cambriolage, il sera possible de déterminer si la porte a été fracturée et quel code de badge a été utilisé, apportant ainsi des éléments précis pour l'enquête et la gestion de la copropriété.

Appel d'offre :

- All Protection : à un montant de xx €. - En attente de devis lors de l'envoi des convocations.
- AT'OHM : à un montant de xx € - En attente de devis lors de l'envoi des convocations.
- Mario G&M Elec : à un montant de 1.418,12€ TVAC.

L'assemblée générale a décidé à l'unanimité, par vote à main levée, de solliciter de nouveaux devis et de mandater le conseil de copropriété pour choisir l'un des devis reçus.

Majorité des 2/3	Oui	2 176,00	37,96 %
	Non	3 557,00	62,04 %
	Voix exprimées	5 733,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.4.1 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ ALL PROTECTION : À UN MONTANT DE XXX €.

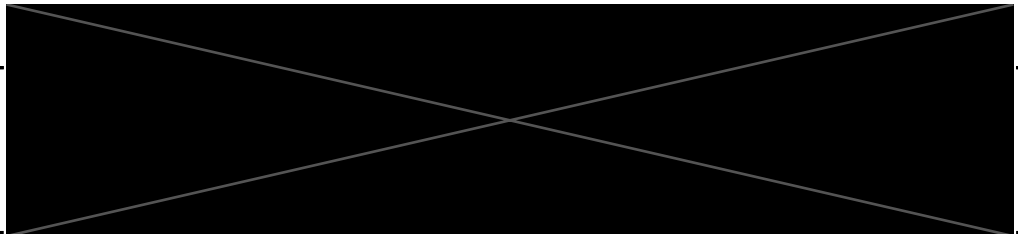
Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	1 724,00	100,00 %
	Voix exprimées	1 724,00	-
	Abstentions	4 009,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.4.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ AT'OHM : À UN MONTANT DE XXX €.

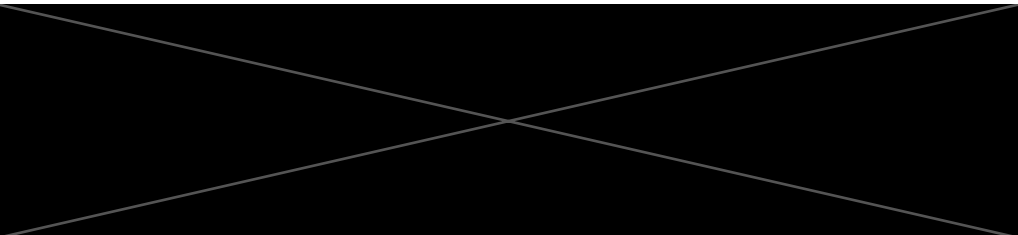
Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	1 724,00	100,00 %
	Voix exprimées	1 724,00	-
	Abstentions	4 009,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.4.3 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ G&M ELEC : À UN MONTANT DE 1.418,12€ TVAC. + OU - 62€ PAR PERSONNES.

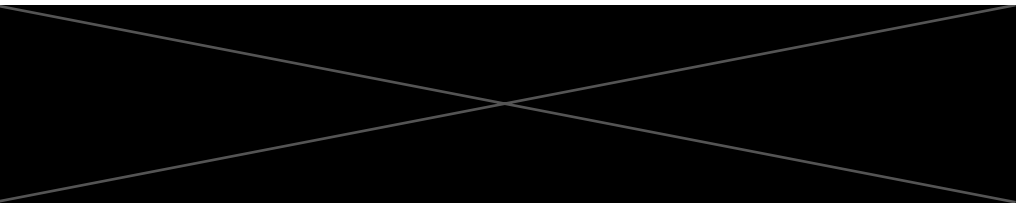
Le devis a été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	1 724,00	100,00 %
	Voix exprimées	1 724,00	-
	Abstentions	4 009,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.4.4 VOTE POUR UTILISER LE FONDS DE RÉSERVE POUR INSTALLER UN SYSTÈME D'ACCÈS SÉCURISÉ PAR BADGE- AGORA 1

En cas de vote négatif, un appel de fonds spécial sera envoyé.

Majorité absolue	Oui	864,00	20,16 %
	Non	3 422,00	79,84 %
	Voix exprimées	4 286,00	-
	Abstentions	1 447,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.5 VOTE CONCERNANT L'AUTORISATION D'INSTALLER UN SYSTÈME D'ACCÈS SÉCURISÉ PAR BADGE- AGORA 2

L'installation d'un système d'accès par badge permettra de contrôler et d'identifier les entrées et sorties de la résidence. Chaque résident disposera d'un code unique, et les corps de métier pourront également se voir attribuer des codes spécifiques, ce qui facilitera la gestion des allées et venues.

Ce système renforce la sécurité en réduisant les risques d'effraction grâce à la résistance de l'installation. En cas d'incident, comme un cambriolage, il sera possible de déterminer si la porte a été fracturée et quel code de badge a été utilisé, apportant ainsi des éléments précis pour l'enquête et la gestion de la copropriété.

Appel d'offre :

- All Protection : à un montant de xx €. En attente de devis lors de l'envoi des convocations.
- AT'OHM : à un montant de xx € En attente de devis lors de l'envoi des convocations.
- Mario G&M Elec : à un montant de 1.224,52€ TVAC.

L'assemblée générale a décidé à l'unanimité, par vote à main levée, de solliciter de nouveaux devis et de mandater le conseil de copropriété pour choisir l'un des devis reçus.

Majorité des 2/3	Oui	2 617,00	42,20 %
	Non	3 585,00	57,80 %
	Voix exprimées	6 202,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.5.1 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ ALL PROTECTION : À UN MONTANT DE XXX €.

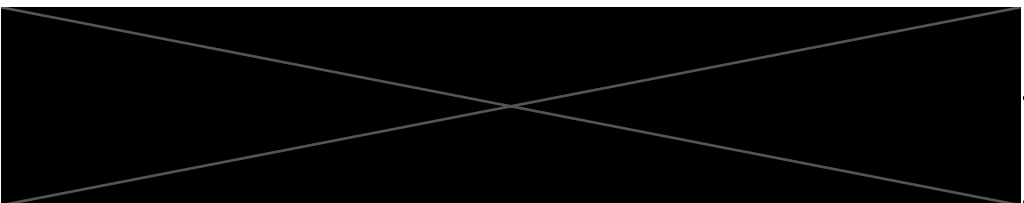
Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	315,00	8,81 %
	Non	3 261,00	91,19 %
	Voix exprimées	3 576,00	-
	Abstentions	2 626,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.5.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ AT'OHM : À UN MONTANT DE XXX €.

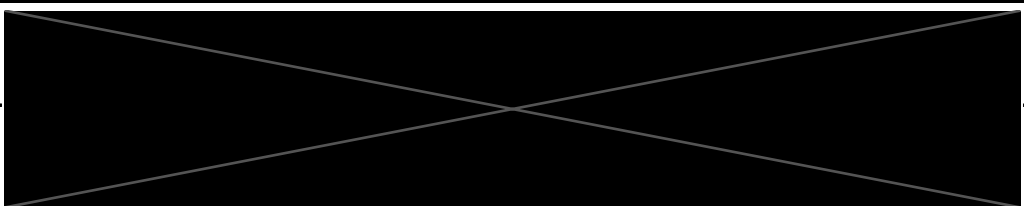
Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	315,00	8,81 %
	Non	3 261,00	91,19 %
	Voix exprimées	3 576,00	-
	Abstentions	2 626,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.5.3 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ G&M ELEC : À UN MONTANT DE 1.224,52€ TVAC. + OU - 52€ PAR PERSONNES.

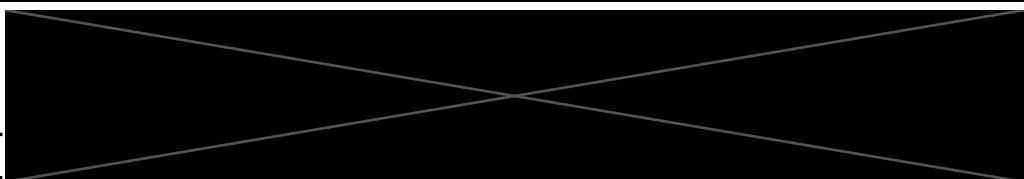
Le devis a été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	315,00	8,81 %
	Non	3 261,00	91,19 %
	Voix exprimées	3 576,00	-
	Abstentions	2 626,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.5.4 VOTE POUR UTILISER LE FONDS DE RÉSERVE POUR INSTALLER UN SYSTÈME D'ACCÈS SÉCURISÉ PAR BADGE- AGORA 2

En cas de vote négatif, un appel de fonds spécial sera envoyé.

Majorité absolue	Oui	1 799,00	34,87 %
	Non	3 360,00	65,13 %
	Voix exprimées	5 159,00	-
	Abstentions	1 043,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.6 VOTE CONCERNANT L'AUTORISATION D'INSTALLER UN SYSTÈME D'ACCÈS SÉCURISÉ PAR BADGE – AGORA 3

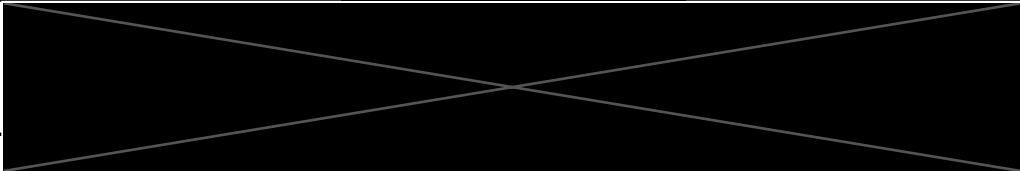
L'installation d'un système d'accès par badge permettra de contrôler et d'identifier les entrées et sorties de la résidence. Chaque résident disposera d'un code unique, et les corps de métier pourront également se voir attribuer des codes spécifiques, ce qui facilitera la gestion des allées et venues.

Ce système renforce la sécurité en réduisant les risques d'effraction grâce à la résistance de l'installation. En cas d'incident, comme un cambriolage, il sera possible de déterminer si la porte a été fracturée et quel code de badge a été utilisé, apportant ainsi des éléments précis pour l'enquête et la gestion de la copropriété.

Appel d'offre :

- All Protection : à un montant de xx €. En attente de devis lors de l'envoi des convocations.
- AT'OHM : à un montant de xx €
- Mario G&M Elec : à un montant de 1.418,12€ TVAC.

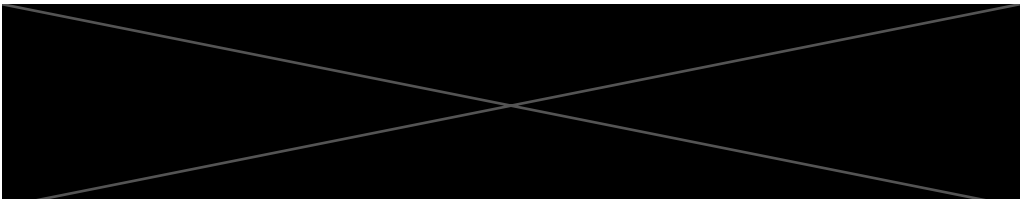
L'assemblée générale a décidé à l'unanimité, par vote à main levée, de solliciter de nouveaux devis et de mandater le conseil de copropriété pour choisir l'un des devis reçus.

Majorité des 2/3	Oui	1 540,00	28,82 %
	Non	3 804,00	71,18 %
	Voix exprimées	5 344,00	-
	Abstentions	524,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.6.1 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ ALL PROTECTION : À UN MONTANT DE XXX €.

Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	628,00	17,82 %
	Non	2 896,00	82,18 %
	Voix exprimées	3 524,00	-
	Abstentions	2 344,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.6.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ AT'OHM : À UN MONTANT DE XXX €.

Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	628,00	17,82 %
	Non	2 896,00	82,18 %
	Voix exprimées	3 524,00	-
	Abstentions	2 344,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.6.3 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ G&M ELEC : À UN MONTANT DE 1.418,12€ TVAC. + OU - 71€ PAR PERSONNES.

Le devis a été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	628,00	17,82 %
	Non	2 896,00	82,18 %
	Voix exprimées	3 524,00	-
	Abstentions	2 344,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.6.4 VOTE POUR UTILISER LE FONDS DE RÉSERVE POUR INSTALLER UN SYSTÈME D'ACCÈS SÉCURISÉ PAR BADGE – AGORA 3

En cas de vote négatif, un appel de fonds spécial sera envoyé.

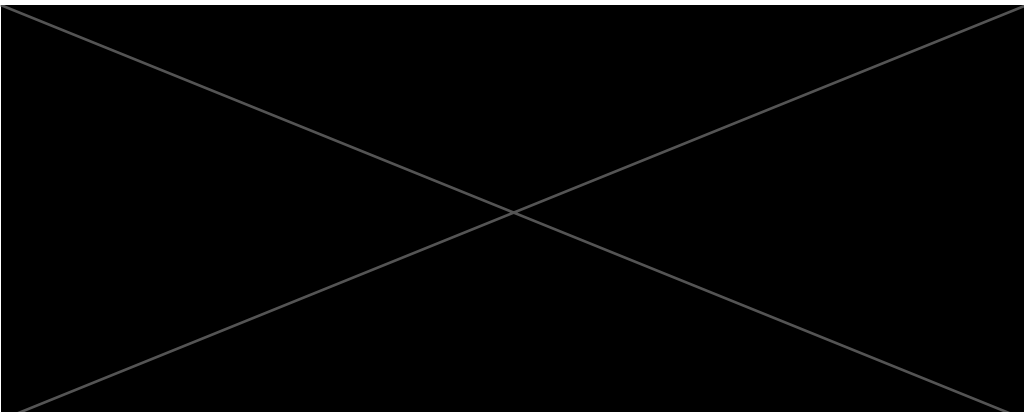
Majorité absolue	Oui	1 540,00	34,72 %
	Non	2 896,00	65,28 %
	Voix exprimées	4 436,00	-
	Abstentions	1 432,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.7 VOTE POUR AUTORISER LE CLÔTURE DU TOIT DE LA DESCENTE DES GARAGES - AGORA 1-2-3 S/SOL.

La clôture du toit de la descente des garages vise à renforcer la sécurité des parties communes et à limiter les risques d'intrusion ou de dégradations. Actuellement, cette zone est exposée et pourrait faciliter l'accès non autorisé aux garages et aux parties communes.

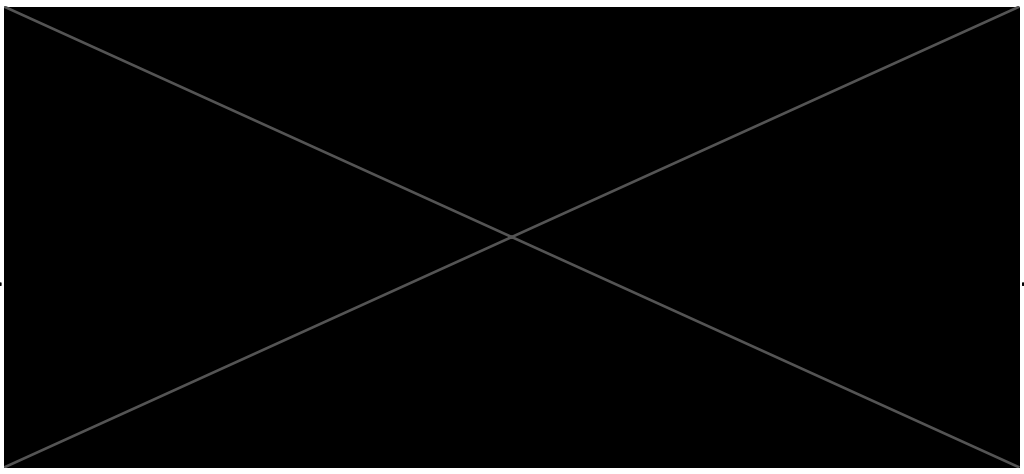
L'installation d'une clôture permettra également de prévenir les accidents et d'assurer une meilleure protection des biens des copropriétaires, tout en sécurisant l'accès pour les véhicules et les piétons.

Majorité des 2/3	Oui	2 112,00	39,13 %
	Non	3 286,00	60,87 %
	Voix exprimées	5 398,00	-
	Abstentions	574,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.7.1 VOTE POUR RETENIR LE DEVIS DE SEB SERVICES À UN MONTANT DE 2 337.72€ TVAC - CLÔTURE RIGIDE. + OU - 33€ PAR PERSONNES.

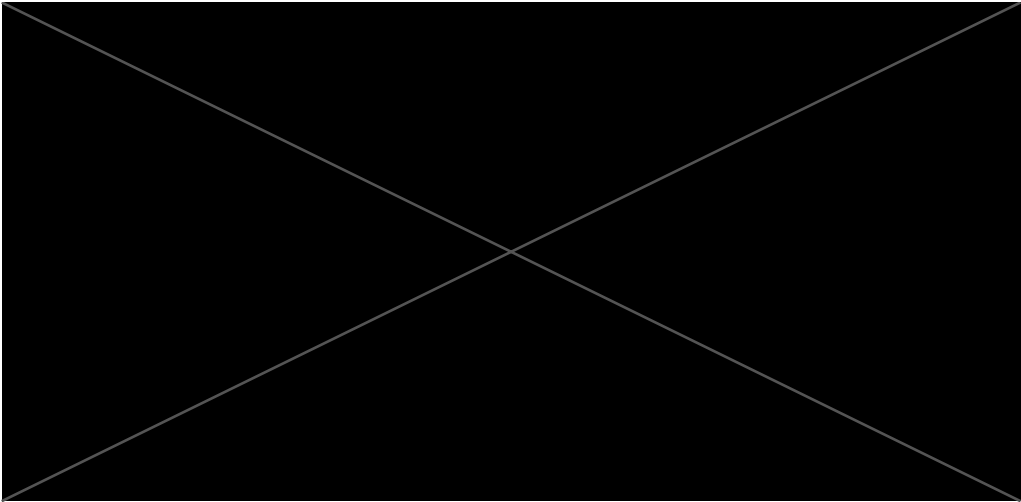
Le devis a été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	1 648,00	35,87 %
	Non	2 947,00	64,13 %
	Voix exprimées	4 595,00	-
	Abstentions	1 377,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.7.1.1 VOTE POUR RETENIR LE DEVIS DE SEB SERVICES À UN MONTANT DE 1 731.51€ TVAC - FILET DE PROTECTION. + OU - 25€ PAR PERSONNES.

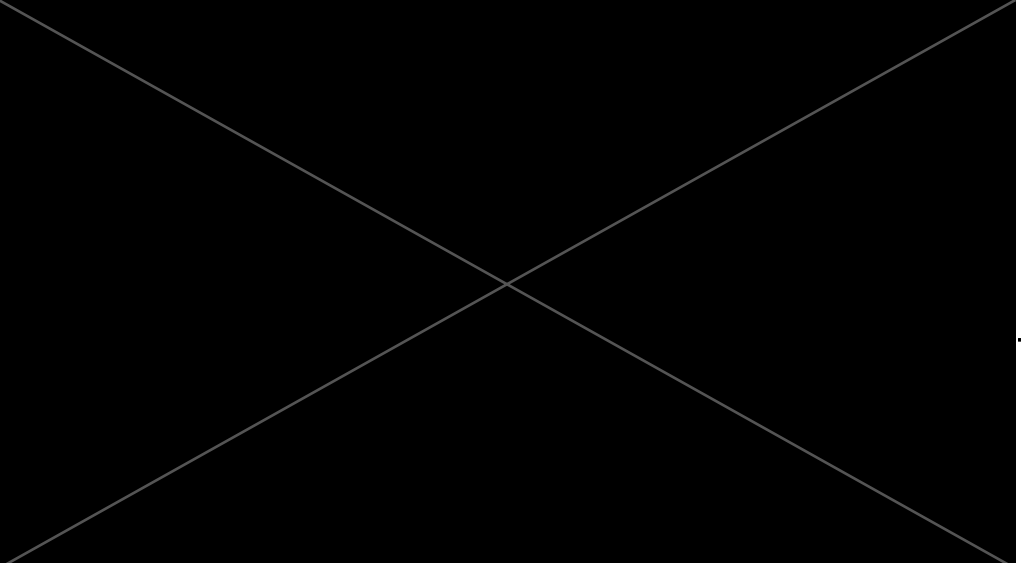
Le devis a été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	577,00	14,08 %
	Non	3 522,00	85,92 %
	Voix exprimées	4 099,00	-
	Abstentions	1 718,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.7.2 VOTE POUR RETENIR LE DEVIS DE SRL CONSTRUCTRA À UN MONTANT DE 6.678,00€. + OU - 94€ PAR PROPRIÉTAIRES. - CLÔTURE EN MODE TOITURE - RIGIDE.

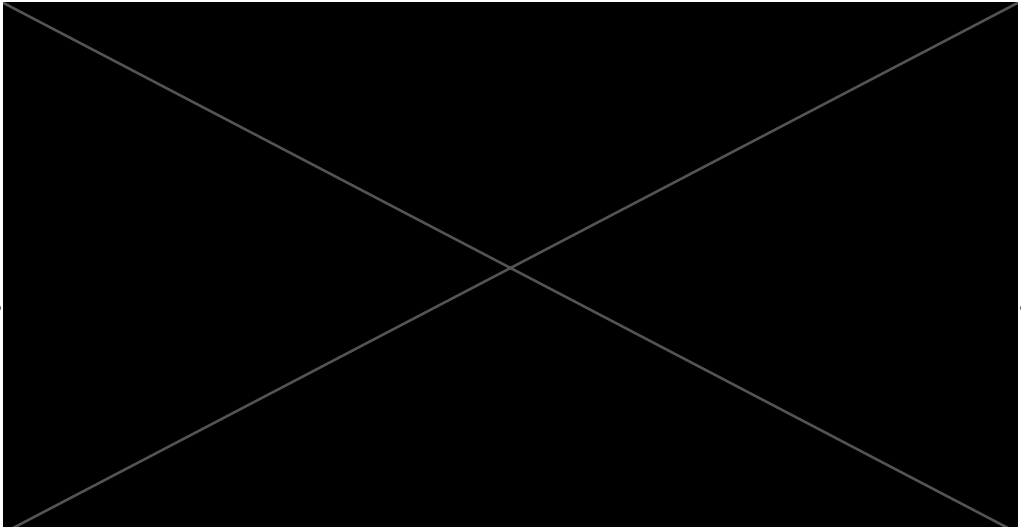
Le devis a été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	298,00	7,24 %
	Non	3 820,00	92,76 %
	Voix exprimées	4 118,00	-
	Abstentions	1 854,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.2.7.2 VOTE POUR RETENIR LE DEVIS DE SRL CONSTRUCTRA À UN MONTANT DE 1.488,30€ - FILET DE PROTECTION. + OU - 21€ PAR PERSONNES.

Le devis a été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	454,00	11,52 %
	Non	3 486,00	88,48 %
	Voix exprimées	3 940,00	-
	Abstentions	2 032,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.3 DEMANDES PARTICULIÈRES :

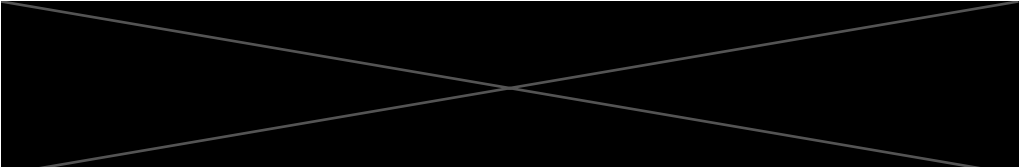
8.3.1 VOTE POUR INTERDIRE DE MARCHER SUR LA PLATEFORME ARRIÈRE (JARDINS INTÉRIEUR).

Suite à une prise de contact avec le promoteur, il a été précisé que cette plateforme constitue une toiture végétale. Elle n'est pas conçue pour supporter le passage de personnes.

Afin de prévenir tout risque de dommage et de garantir la sécurité, il est proposé d'interdire de marcher sur cette surface. En effet, en cas de circulation sur la toiture, toute infiltration d'eau ou dommage éventuel lié à l'étanchéité ne serait pas couvert par la garantie décennale.

Cette mesure vise donc à protéger à la fois les résidents et l'intégrité de l'ouvrage, en conformité avec les recommandations du promoteur.

En cas de vote positif, la clause sera ajoutée au règlement d'ordre intérieur.

Majorité absolue	Oui	4 516,00	91,38 %
	Non	426,00	8,62 %
	Voix exprimées	4 942,00	-
	Abstentions	1 030,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.3.2 VOTE POUR MODIFIER LES PLANTATIONS ET ESPACES VERTS DE LA COUR INTÉRIEUR, PAR DES PLANTES GRASSES SANS ENTRETIEN - AGORA 1-2-3 S/SOL

Actuellement, la cour intérieure comporte des fleurs et plantations nécessitant un entretien régulier. Étant donné que cet espace n'est pratiquement pas utilisé par les résidents, il est proposé de remplacer l'ensemble par des plantes grasses ou succulentes.

Cette solution présente plusieurs avantages :

- Elle nécessite zéro entretien, ce qui permet de réduire les coûts et les interventions régulières.
- Elle offre un aspect esthétique durable sans mobiliser de ressources humaines ou matérielles.
- Elle simplifie la gestion de l'espace vert, tout en conservant un aménagement agréable visuellement.

L'objectif est donc de rendre cet espace à la fois pratique et autonome, sans que les résidents aient à en assurer l'entretien.

Etant donné que cet espace **pourrait-être interdit en fonction du point 8.3.2,** il est proposé de remplacer **progressivement** l'ensemble par des plantes grasses ou succulentes, **en commençant cette année par les espaces non plantés.**

Appel d'offre :

- Jonathan Rouge à un montant de xx € - En attente de prix lors de l'envoi des convocations.
- Jardin Collet à un montant de 496.10€ TVAC. plantes vivaces et graminées.

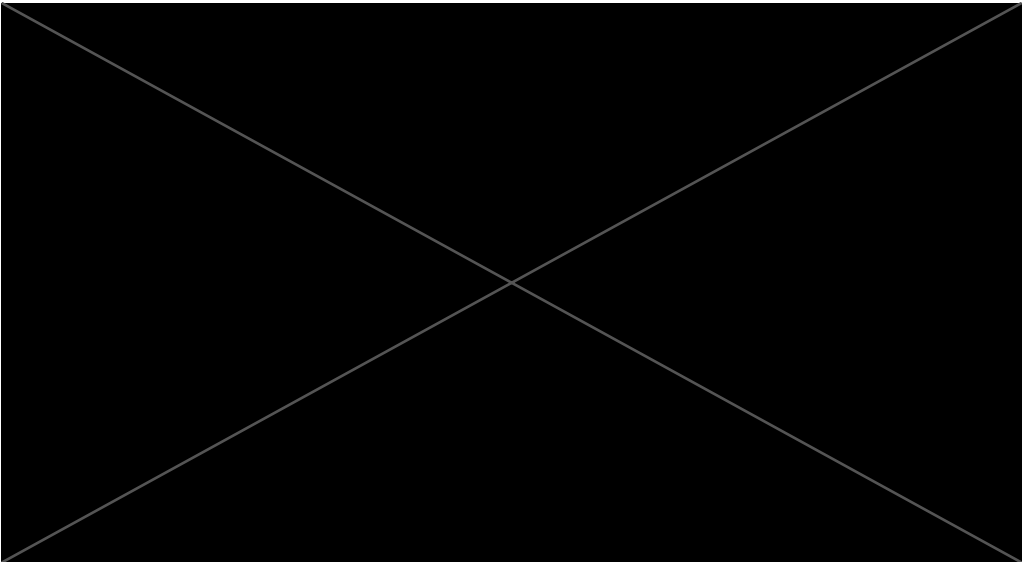
L'assemblée générale a décidé à l'unanimité, par vote à main levée, de solliciter de nouveaux devis et de mandater le conseil de copropriété pour choisir l'un des devis reçus.

Majorité des 2/3	Oui	5 339,00	97,62 %
	Non	130,00	2,38 %
	Voix exprimées	5 469,00	-
	Abstentions	503,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.3.2.1 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ JONATHAN ROUGE À UN MONTANT DE XXX €.

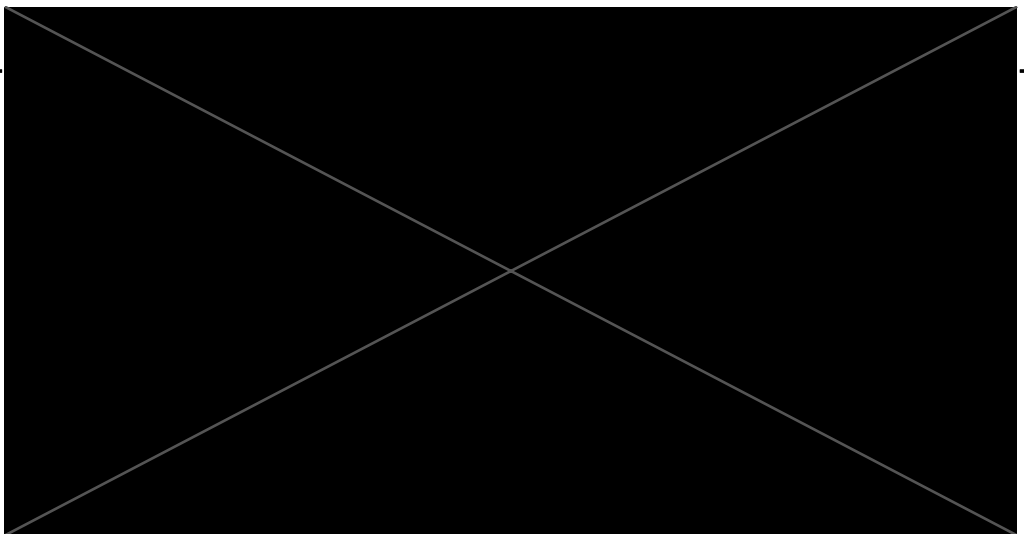
Aucun devis n'a été présenté lors de l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	382,00	23,89 %
	Non	1 217,00	76,11 %
	Voix exprimées	1 599,00	-
	Abstentions	4 373,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.3.2.2 VOTE POUR RETENIR LA SOCIÉTÉ JARDIN COLLET À UN MONTANT DE 496.10 TVAC €.

Le devis à été transmis par email lors de l'envoi des convocations. Une copie papier peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic, soit par email à ylenia.pronkaert@tubiservices.be, soit par téléphone au 02.390.03.80.

Majorité absolue	Oui	477,00	45,43 %
	Non	573,00	54,57 %
	Voix exprimées	1 050,00	-
	Abstentions	4 761,00	-
Non			
Abstention			

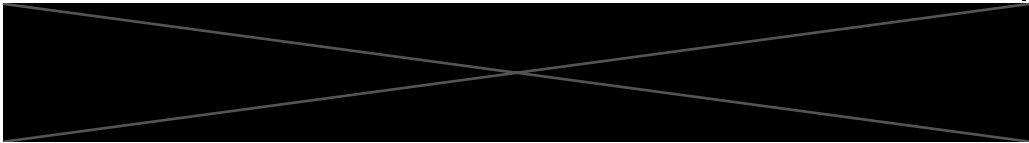
En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.3.4 VOTE POUR D'INTÉRÊT POUR LE NETTOYAGE DE LA FAÇADE EXTÉRIEUR - AGORA 2

Vote pour d'intérêt pour le nettoyage de la façade extérieure – Agora 2, est proposé afin de préserver l'état et l'esthétique de la façade du bâtiment. Cette façade, exposée au nord, accumule naturellement poussière et humidité, ce qui provoque l'apparition de moisissures et de coloration verte sur le crépi blanc utilisé.

Il est donc nécessaire de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale pour mandater une société spécialisée afin de procéder au nettoyage et à l'entretien de cette façade, garantissant ainsi sa durabilité et l'entretien harmonieux de la résidence.

Avant de procéder à un appel d'offre, le syndic demande l'intérêt des copropriétaires, si un intérêt des copropriétaires, le syndic remettra ce vote à l'ordre du jour de 2026/2027.

Majorité absolue	Oui	2 287,00	44,58 %
	Non	2 843,00	55,42 %
	Voix exprimées	5 130,00	-
	Abstentions	1 072,00	-
Non			
Abstention			

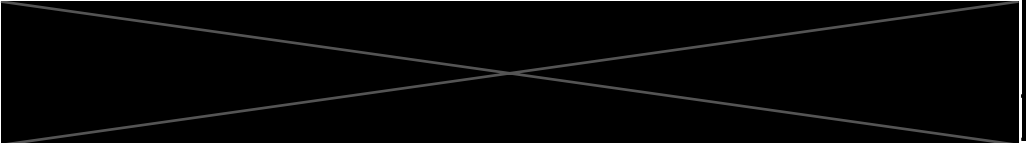
En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.3.4.1 VOTE POUR D'INTÉRÊT POUR LE NETTOYAGE DE LA FAÇADE EXTÉRIEUR - AGORA 3

Vote pour d'intérêt pour le nettoyage de la façade extérieure – Agora 3, est proposé afin de préserver l'état et l'esthétique de la façade du bâtiment. Cette façade, exposée au nord, accumule naturellement poussière et humidité, ce qui provoque l'apparition de moisissures et de coloration verte sur le crépi blanc utilisé.

Il est donc nécessaire de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale pour mandater une société spécialisée afin de procéder au nettoyage et à l'entretien de cette façade, garantissant ainsi sa durabilité et l'entretien harmonieux de la résidence.

Avant de procéder à un appel d'offre, le syndic demande l'intérêt des copropriétaires, si un intérêt des copropriétaires, le syndic remettra ce vote à l'ordre du jour de 2026/2027.

Majorité absolue	Oui	2 277,00	41,66 %
	Non	3 189,00	58,34 %
	Voix exprimées	5 466,00	-
	Abstentions	402,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8.3.5 VOTE CONCERNANT LA DEMANDE D'UN COPROPRIÉTAIRE D'INSTALLER, À SES FRAIS EXCLUSIFS, UNE CAMÉRA DE SURVEILLANCE ALIMENTÉE PAR CELLULE PHOTOVOLTAÏQUE, FIXÉE AU MUR DE SA TERRASSE, ET ORIENTÉE DE MANIÈRE À FILMER UNIQUEMENT CELLE-CI.

Justification : cette installation vise à renforcer la sécurité du copropriétaire sans porter atteinte à la vie privée des autres résidents, ni modifier les parties communes de manière significative.

En cas de vote positif, la clause sera ajoutée au règlement d'ordre intérieur.
Cette clause limiterait l'installation de caméras aux seules terrasses, à l'exclusion des balcons.
L'assemblée générale a voté à l'unanimité que les caméras de surveillance devront être de couleur blanche.

Majorité absolue	Oui	3 817,00	83,74 %
	Non	741,00	16,26 %
	Voix exprimées	4 558,00	-
	Abstentions	1 414,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.3.6 VOTE POUR AUTORISER LA RÉALISATION D'UNE ZONE DE PROPRETÉ EN DEVANTURE DU BÂTIMENT PAR LA POSE DE PIERRE DE LAVE DEVANT LE BÂTIMENT AGORA 1.

La création d'une zone de propreté en façade vise à améliorer l'esthétique générale du bâtiment et à limiter l'encrassement de l'entrée causé par les dépôts de terre, poussières et projections liées aux intempéries. La pose de pierre de lave permettra également de réduire les besoins d'entretien, d'éviter la dégradation prématurée des abords immédiats et d'assurer une finition plus durable et plus propre au quotidien.

Il est donc proposé à l'Assemblée d'autoriser la mise en place de cette zone de propreté en devanture du bâtiment Agora 1.

Prix proposé par Jardin Collet : 816.75€ TVAC. + ou - 12€ par copropriétaires.

Travail comprenant : - enlèvement d'une couche de terre pour être à +/-7cm par rapport au niveau fini (bordures) ; -fourniture et pose d'une bâche géotextile sur le sol ; -fourniture et étalement d'une couche de 7cm de pierre de lave (calibre 8/16)

Majorité des 2/3	Oui	1 419,00	28,03 %
	Non	3 644,00	71,97 %
	Voix exprimées	5 063,00	-
	Abstentions	669,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

9. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Au cours de l'année écoulée, plusieurs manquements au Règlement d'Ordre Intérieur ont été constatés au sein de la résidence. Ces comportements nuisent à la bonne entente et à l'harmonie de la copropriété. Il est donc rappelé à chacun la nécessité de respecter les règles communes.

Les infractions relevées sont les suivantes :

- Jus de poubelles non nettoyés après dépôt dans les locaux ;
- Présence de poubelles sur les balcons ;
- Nuisances sonores, notamment après 22h00 ;
- Publicités déposées ou collées au-dessus des boîtes aux lettres au lieu d'être emportées et jetées ;
- Drapeaux ou éléments publicitaires installés sur les balcons ;
- Déménagements effectués sans information préalable au syndic.

Ce point vise à rappeler les obligations de chacun et à prévenir la répétition de ces manquements, afin de préserver la propreté, la tranquillité et le respect mutuel entre les occupants.

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.

RESPONSABILITÉ DES PROPRIÉTAIRES VIS-À-VIS DE LEURS LOCATAIRES.

Il est également rappelé que **le propriétaire demeure responsable des agissements et manquements de son locataire**. À ce titre, il lui appartient de **veiller à la bonne tenue, au respect du Règlement d'Ordre Intérieur et au comportement approprié de l'occupant** de son bien.

En cas de non-respect du règlement par un locataire, les **indemnités ou mesures correctives** prévues seront appliquées **au propriétaire**, qui devra ensuite se retourner, le cas échéant, contre son locataire. Ce rappel vise à garantir une gestion harmonieuse et responsable de la copropriété.

9.1 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR : MODIFICATION INDEMNITÉ POUR NON-RESPECT DU ROI.

Le point 9.1 concerne la modification du Règlement d'Ordre Intérieur afin d'ajuster le montant de l'indemnité prévue en cas de non-respect du ROI. Actuellement fixée à 50 €, cette indemnité n'a pas permis de réduire le nombre d'infractions constatées. **Il est donc proposé de la porter à 150 € afin de renforcer son caractère dissuasif.**

La procédure appliquée resterait progressive : un rappel serait adressé lors de la première infraction, suivi de l'application de l'indemnité en cas de récidive. Toutefois, si un copropriétaire a déjà fait l'objet d'un rappel et d'une première indemnité pour un même type d'infraction, aucun nouveau rappel ne serait envoyé — l'indemnité serait appliquée directement dès la récidive suivante.

Cette adaptation vise à encourager le respect du règlement, à responsabiliser les copropriétaires et à préserver le bon ordre et la convivialité au sein de la résidence.

Majorité absolue	Oui	4 550,00	81,35 %
	Non	1 043,00	18,65 %
	Voix exprimées	5 593,00	-
	Abstentions	379,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.2 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR : INDEMNITÉ DE 100€ - POUBELLES SUR LE BALCON.

Le point 9.2 vise à ajouter une clause au Règlement d'Ordre Intérieur **prévoyant une indemnité de 100 € en cas de présence de poubelles sur les balcons ou terrasses**. Cette pratique est strictement interdite pour des raisons d'hygiène, de nuisances olfactives et de risques de prolifération de nuisibles (insectes, rongeurs, etc.).

Afin d'assurer le respect de cette règle essentielle au bien-être collectif et à l'image de la résidence, il est proposé que toute infraction constatée fasse directement l'objet d'une indemnité de 100 €, sans rappel préalable. Le courrier adressé pour l'application de cette indemnité servira de rappel immédiat au règlement.

Cette mesure a pour objectif de maintenir un cadre de vie propre, sain et agréable pour l'ensemble des occupants.

Majorité absolue	Oui	4 986,00	85,25 %
	Non	863,00	14,75 %
	Voix exprimées	5 849,00	-
	Abstentions	123,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.3 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR : ENTRETIEN VENTILATION.

Le point 9.3 vise à ajouter une clause au Règlement d'Ordre Intérieur **concernant l'entretien déjà obligatoire de la ventilation (VMC)**. Cet entretien est essentiel pour assurer le bon fonctionnement du système et éviter tout risque de propagation d'odeurs, d'humidité ou de bactéries dans les autres appartements raccordés à la même gaine de ventilation.

Le vote a pour objectif de rendre obligatoire la transmission au syndic, au minimum une fois tous les deux ans, d'un rapport d'entretien ou d'une preuve de bon fonctionnement de la VMC. Cette mesure permettra de garantir que chaque copropriétaire respecte ses obligations d'entretien individuel, dans l'intérêt de la santé, du confort et de la sécurité de l'ensemble des occupants.

Majorité absolue	Oui	3 446,00	63,72 %
	Non	1 962,00	36,28 %
	Voix exprimées	5 408,00	-
	Abstentions	564,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.4 AJOUT D'UNE CLAUSE AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR : VISIONNAGE CAMÉRA

Le point 9.4 vise à ajouter une clause au Règlement d'Ordre Intérieur relative au visionnage des caméras de surveillance. Cette modification a pour but d'autoriser les membres du conseil de copropriété à accéder aux enregistrements lorsqu'ils le jugent nécessaire, notamment en cas d'incident dans les parties communes (vol de colis, dégradations, dépôts inappropriés, déjections, etc.).

Cette mesure permettra de réagir plus rapidement et efficacement face aux comportements inappropriés ou inciviques, tout en assurant une gestion transparente et sécurisée de la résidence. L'accès aux images restera strictement encadré et limité aux situations justifiées, dans le respect de la vie privée et du cadre légal en vigueur.

Majorité absolue	Oui	5 398,00	92,04 %
	Non	467,00	7,96 %
	Voix exprimées	5 865,00	-
	Abstentions	107,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.5 – RAPPEL CONCERNANT LES DÉPÔTS SAUVAGES DE POUBELLES

Le syndic rappelle que tout **dépôt sauvage de poubelles** aux abords de la résidence engendre des désagréments importants et des frais supplémentaires pour la copropriété. En effet, le syndic **ne peut faire intervenir une société pour l'enlèvement de ces déchets sans que cette prestation ne soit facturée en supplément.**

Afin d'assurer un meilleur suivi et de permettre une prise en charge par les autorités compétentes, il est demandé à chaque occupant de **signaler tout dépôt sauvage ou incivilité** directement aux **agents constatateurs** à l'adresse suivante :

agentsconstatateurs@7090.be ↗

Le signalement doit être accompagné **d'une photo** et de **la localisation précise du dépôt.**

Ce réflexe contribuera à maintenir la propreté et le bon ordre de la résidence, tout en évitant des coûts inutiles à la copropriété.

DIVERS - POINT INFORMATION DELZELLE - INFILTRATION D'EAU AGORA 1-2 - LOCAL TECHNIQUE & COULOIR CAVES.

Nous informons les copropriétaires que des démarches sont en cours avec la société Delzelle concernant les infiltrations d'eau constatées dans les locaux techniques et le couloir des caves. La SWDE s'est également rendue sur place, car Delzelle suspectait initialement une fuite avant compteur. Après vérifications conjointes, il a été confirmé qu'il s'agissait en réalité d'un problème de condensation, comme l'avait déjà signalé la gestionnaire de l'immeuble à l'époque, bien que cette hypothèse ait été rejetée par Delzelle à ce moment-là.

Afin de remédier durablement au problème, nous avons demandé à Delzelle de créer une ouverture RF équipée d'une grille d'aération dans les portes des locaux techniques, permettant ainsi une ventilation naturelle et une réduction de l'humidité ambiante.

Nous sommes en attente d'une confirmation par Delzelle d'une prise en charge.

10. NOMINATION ET VOTE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025/2026 - AGORA 1.

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

Monsieur DUH présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	4 014,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 014,00	-
	Abstentions	1 719,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.2 NOMINATION ET VOTE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025/2026 - AGORA 2.

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

Monsieur OUARET présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	6 202,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 202,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.3 NOMINATION ET VOTE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025/2026 - AGORA 3.

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

Monsieur VANDENBOSSCHE présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	5 345,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 345,00	-
	Abstentions	523,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.4 NOMINATION ET VOTE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025/2026 - AGORA 1-2-3 S/SOL.

La vérification des comptes de l'association principale ainsi que ceux des sous-sols sera effectuée par les commissaires aux comptes des trois associations partielles.

Majorité absolue	Oui	4 947,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 947,00	-
	Abstentions	1 025,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. NOMINATION ET VOTE DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Nous remercions vivement Monsieur [REDACTED] 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

Monsieur [REDACTED] présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	4 866,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 866,00	-
	Abstentions	1 106,00	-
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  présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	4 866,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 866,00	-
	Abstentions	1 106,00	-
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  présente sa candidature lors de la réunion.

Majorité absolue	Oui	4 663,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 663,00	-
	Abstentions	1 309,00	-
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 01 JANVIER 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 Extraordinaire qui se déroulera avant le 01 Janvier 2026.

Majorité absolue	Oui	4 959,00	96,84 %
	Non	162,00	3,16 %
	Voix exprimées	5 121,00	-
	Abstentions	851,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

INFORMATIONS

1. Le gestionnaire de votre copropriété est Madame PRONKAERT Ylénia,

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

Vous pouvez également le joindre par téléphone pendant les heures de bureau, au numéro 02/391 03 80, 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 21:00.

Le Président

Le Secrétaire

