

0008 ACP Le Belvédère
298 - 300 rue Institut Notre Dame de la Compassion
7100 LA LOUVIERE
BCE : 0850.939.230

**Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire - 2ème séance du
10-09-2025**

Les copropriétaires de la résidence « 0008 ACP Le Belvédère » se sont réunis en Assemblée générale ordinaire - 2ème séance, le **10-09-2025 à 18h00, dans Le Tristar sis Place Maugrétout 5 7100 La Louvière.**

Les convocations ont été adressées le 24-08-2025.

01- Validité de l'assemblée générale, vérification de la liste des présences, des procurations et des droits de vote de l'assemblée générale (Art. 3.87§3 C.C.).

Pas de vote

Description

La séance est ouverte à 18h00 par Benjamin Fally représentant Administration de Biens Immo srl.

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste des présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste des présences (et les procurations) est déposée sur le bureau.

Il résulte de la liste des présences que :

13 Copropriétaires sur 33 représentants 3910 quotités sur 10.000 sont présentes et/ou valablement représentés.

20 Copropriétaires sur 33 représentants 6090 quotités sur 10.000 sont absents et non représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée est valablement constituée et peut statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

L'Assemblée est donc valablement constituée et peut statuer sur les points repris à l'ordre du jour.



02 - Constitution du bureau, élection du président, des scrutateurs et du secrétaire de l'assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le secrétariat de la séance est assuré par Benjamin Fally représentant le syndic ADB IMMO chargé de la rédaction du procès-verbal des décisions, de l'impression et la signature de celui-ci en fin de séance.

La loi impose à l'assemblée générale de désigner, parmi les copropriétaires, un président de séance chargé de diriger les débats.

Madame [REDACTED] se présente.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de nommer Madame [REDACTED] en tant que Président de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé.

Pas de vote

Description

Le syndic présente son rapport de gestion joint à la convocation et invite le conseil de copropriété à présenter ses remarques.

L'assemblée générale en prend acte.

04- Comptabilité - Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes.

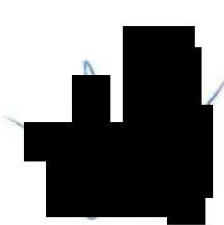
Pas de vote

Description

Le syndic présente le rapport du commissaire aux comptes.

Celui-ci propose un apurement du bilan (voir point 6) et propose d'approuver les comptes de l'exercice 2024.

L'assemblée générale en prend acte.



05- Comptabilité - Situation des arriérés de charges.

Pas de vote

Description

Le syndic présente la situation des arriérés de charges.

L'assemblée générale en prend acte et est d'accord que le syndic soit plus agressif afin de récupérer les arriérés

06 - Comptabilité - Approbation des comptes, de la répartition des charges, du bilan clôturé et apurement des postes ouverts au bilan

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2024.

Comme préconisé par le commissaire aux comptes externe Mr Cliquet, le syndic propose d'apurer les montants au bilan restant encore de la gestion de l'ancien syndic Mr Alaimo bilan comme suit :

- Compte d'attente depuis reprise comptable (Alaimo) d'un montant de 713,06 €
- Une facture à recevoir de mazout de 2.703,84 €.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes et accepte la proposition d'apurement du bilan proposé par le syndic et le commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Rapport des contentieux et procédures judiciaires en cours - Examen et vote concernant les décisions à prendre

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucun contentieux ou procédure judiciaire n'est actuellement en cours.

Décision

L'assemblée générale en prend acte

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Rapport des sinistres en cours - Examen et vote concernant les décisions à prendre

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucun sinistre n'est en cours.

Décision

L'assemblée générale en prend acte

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Décharges - Conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission du 01/01/2024 au 31/12/2024

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de donner décharge au conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Décharges - Commissaire aux comptes ou Collège des Commissaires aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

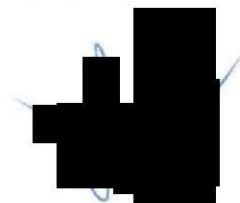
L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes ou Collège des Commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission du 01/01/2024 au 31/12/2024

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de donner décharge au Commissaire aux comptes ou Collège des Commissaires aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



11 - Décharges - Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge du syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2024 au 31/12/2024

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de donner décharge au Syndic.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Elections - Constitution et élection des membres du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le syndic rappelle que la constitution d'un conseil de copropriété est obligatoire pour les immeubles de plus de 20 lots et facultatif pour les moins de 20 lots.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du conseil de copropriété.

Les copropriétaires suivants présentent leur candidature en tant que membres du conseil de copropriété :

- [REDACTED]

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de nommer les copropriétaires candidats en tant que membres du conseil de copropriété.

Résultat du vote

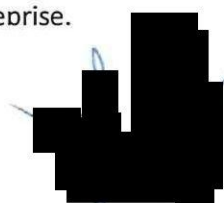
Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Elections - Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le syndic rappelle que la loi impose l'élection d'un Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes parmi les copropriétaires ou une personne externe expert-comptable/réviseur d'entreprise.



L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'élection d'un Commissaire aux comptes.

Aucun copropriétaire ne présente sa candidature, une société externe doit donc être désignée.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de nommer la société ACP Conseil en tant que vérificateur aux comptes externe.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Elections - Reconduction du mandat de syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de reconduire la société Administration De Biens Immo srl inscrite à la BCE sous le numéro BE784.353.579, dont le siège est situé rue de Jolimont 146 à 7170 Manage, en tant que syndic pour une durée d'un an et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (Art. 3.89§5-6° C

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

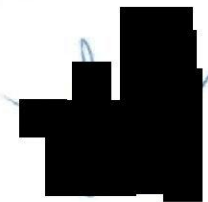
Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucune demande ne lui est parvenue.

Décision

L'Assemblée générale en prend acte.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



16 - Travaux - placement d'une caméra dans le garage de la Rotonde - problème d'incivilité

Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 2619,70 sur 3910,00

Description

le syndic rappelle l'importance du placement de caméras auprès de l'assemblée générale afin qu'une décision soit prise concernant le problème de l'incivilité dans les espaces communs (intérieur et extérieur).

Le syndic présente les devis reçus.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide d'approuver le devis de la société O.C.D Control. L'assemblée générale souhaite mettre un total de 6 à 7 caméras selon les zones à contrôler, (3 caméras dans la rotonde, une caméra dans le SAS d'entrée du 298 et une caméra dans le SAS d'entrée du 300 et une voir deux caméras (selon l'avis du technicien) sur le côté droit (côté parking de l'hôpital). L'assemblée demande au syndic de prendre contact avec la sté O.C.D Control pour effectuer la mise à le jour du devis suite au rajout de caméras.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Travaux - aménagement extérieur d'un espace pour le placement des containers poubelle communs - présence de rats dans la rotonde

Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 2619,70 sur 3910,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale du problème des sacs poubelle déposés dans le local situé à l'entrée des places de parking de la rotonde.

Afin d'éviter la présence de rats, des travaux doivent être faits pour refermer une ouverture au niveau de l'évacuation des eaux de pluie.

Le syndic propose un placement de containers ménage, PMC et cartons via la société HYGEA.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de ne valider ce projet. Pas de suite à donner.

L'assemblée générale demande au syndic pour évacuer les 4 conteneurs de couleur noir se situés dans la rotonde.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



18 - Travaux - Traitement de la façade pour l'humidité et contrôle de la solidité des balcons.

Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 2619,70 sur 3910,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de prendre un architecte pour le suivi complet des travaux.

Après présentation par le syndic de chaque bureau d'architecte, l'assemblée générale décide de ne pas prendre de bureaux situés sur la région de Bruxelles pour une question de distance, et valide au finale la convention de l'architecte Mr FALLY Dominique situé dans la région de Beaumont et qui est disponible pour la mission demandée.

L'assemblée souhaite que l'architecte commence l'étape A et B repris dans sa convention afin de pouvoir présenter à la prochaine assemblée 2026 des devis d'entrepreneurs.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Travaux - remise en état des couloirs - peinture qui s'effrite au niveau des murs et plafonds

Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 2619,70 sur 3910,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée et demande également au syndic d'obtenir des devis à présenter à la prochaine assemblée.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20 - Travaux - problématique des fuites de tuyaux de chauffage dû à la vétusté de l'installation du circuit

Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 2619,70 sur 3910,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale



Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée/

Madame [REDACTED] demande pour effectuer une étude sur l'ensemble des tuyaux encore pour cette année 2025.

Résultat du vote

204 voix pour, 3706 voix contre, 0 abstentions

Proposition rejetée (5,22% Pour - 94,78% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Madame [REDACTED] [REDACTED] (290); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (337); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (43); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (337); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (182); Madame [REDACTED] [REDACTED] (334); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (342); Monsieur et Madame [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] (437); Madame [REDACTED] [REDACTED] (435); Madame [REDACTED] [REDACTED] (451); Madame [REDACTED] [REDACTED] (182); Madame [REDACTED] [REDACTED] (336)

21 - Financement des décisions prises lors de l'assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des décisions prises lors de l'assemblée générale.

Le syndic rappelle également que toute commande ne sera passée que lorsque que les fonds seront disponibles sur les comptes.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide :

- Résolution n°16 : Travaux placement des caméras

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve sur base d'un montant total de 7.500€ HTVA

- résolution n°18 travaux humidité façade et balcons

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

22 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description



Le syndic présente son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières reprise dans son rapport de gestion.

Liste des fournisseurs :

Nettoyage : Sté ND Cleaning

Chauffagiste : Chauffage Willame

Jardinier : Entreprise de jardins Laurent Olivier

Décision

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés L'assemblée générale décide d'arrêter avec la société ND Cleaning pour le nettoyage et souhaite prendre à la place la société "John à tout faire" suite à la présentation du devis et du cahier des charges.

L'assemblée générale demande au syndic pour la résiliation du contrat auprès de la société "ND Cleaning".

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23 - Présentation et validation des budgets.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le syndic présente le budget joint à la convocation.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide d'approuver le budget proposé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

24 - Appels de fonds - Appels de provisions pour charges courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le syndic invite l'assemblée générale à se prononcer sur les appels de provisions pour charges courantes sur base du budget approuvé.

Les appels de fonds seront envoyés trimestriellement par le syndic et payables dans les 15 jours de l'envoi.

En pratique, il appartiendra donc aux copropriétaires de verser ce montant fixe de manière récurrente, le syndic conseille donc pour se faire de mettre en place un ordre permanent.



Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de fixer les appels de provisions pour charges courantes de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 au montant de 95.000 € par an à répartir en fonction des quotités.

Ces appels de fonds serviront de base aux appels de l'exercice suivant et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

25 - Appels de fonds - (Constitution) et appels de fonds de roulement.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale que le fonds de roulement actuel
L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement du fonds de roulement.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

26 - Appels de fonds - (Constitution) et appels de fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale que le fonds de réserve actuel est de 24.045,04 €

le syndic rappelle qu'un fonds de réserve doit être constitué au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer la constitution et le financement du fonds de réserve.

Les appels de fonds seront envoyé trimestriellement par le syndic et payables dans les 15 jours de l'envoi.

En pratique, il appartiendra donc aux copropriétaires de verser ce montant fixe de manière récurrente, le syndic conseille donc pour se faire de mettre en place un ordre permanent.



Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de fixer les appels de provisions annuel pour le fonds de réserve de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 au montant de 20.000 € par an à répartir en fonction des quotités.

Ces appels de fonds serviront de base aux appels de l'exercice suivant et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27- Information - propositions de Mr [REDACTED]

Pas de vote

Description

Le syndic informe l'assemblée générale des demandes de Monsieur [REDACTED]

- d'engager un concierge
- Motorisation des 3 grandes portes de garage
- Asphaltage
- Visite pompiers (mail du 12.02.25 ci-joint)

L'assemblée générale en prend acte.

28 - Assemblée générale - Détermination de la date et heure de la prochaine Assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 1956,00 sur 3910,00

Décision

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de fixer la prochaine assemblée générale au 10/06/2026 à 17h

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

29- Questions intéressants l'administration de la copropriété sans effet décisoire

Pas de vote

Description

Dossier véhicules abandonnés :



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Le syndic informe l'Assemblée qu'il a pris contact avec la police de Haine-Saint-Paul afin de connaître la procédure légale à suivre pour procéder à l'enlèvement de deux véhicule (marques : Ford et Seat Ibiza). et d'une caravane abandonnée sur un terrain privatif de la copropriété.
L'objectif est de s'assurer que cette intervention se fasse dans le respect de la loi et d'éviter toute poursuite à l'encontre de la copropriété.

Dès réception de la réponse officielle de la police, le syndic adressera un courrier à l'ensemble des copropriétaires afin de les informer qu'ils disposeront d'un délai de 30 jours pour enlever les véhicules s'ils leur appartiennent.

Passé ce délai, une dépanneuse interviendra pour procéder à l'enlèvement des véhicules. Les frais liés à cette intervention seront pris en charge par la copropriété, à moins que le syndic ait connaissance du nom du/des propriétaire(s) et qu'il(s) soi(ent) copropriétaire.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générales donne son accord à la suite des explications du syndic.

30- Lecture et signature du procès-verbal

Pas de vote

Description

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 21h15

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le scrutateur, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Président
Madame [REDACTED]

Scrutateur(s)
[REDACTED]

Secrétaire
Benjamin Fally