

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 23/03/2023 A 18H DE L'ACP TILLEULI
SITUEE PLACE JEAN VANDER ELST 2 A 1180 BXL – BCE0875.438.262
AYANT EU LIEU CHEZ LE SYNDIC.

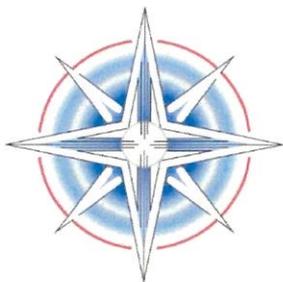
ORDRE DU JOUR & DECISIONS :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée :
 - La séance est ouverte à 18h21, 11 sur 17 copropriétaires possédant 655/1000 quote part dans les parties communes sont présents ou représentés.
 - Les absents sont Christiaens (81), Lengeles (8), MSL Conseils (64), Ruelle (60), Staes (70) et Van Vlaenderen (62).
2. Nomination du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire. Décision et vote. (Majorité absolue) :
 - M. Desmet comme président de séance, Mme Sterckx comme scrutateur et le syndic représenté par Mme Spirlet et M. Saeremans comme secrétaire à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
3. Approbation des comptes 2021 et 2022, ainsi que des bilans arrêtés au 31/12/2021 et 31/12/2022 – Rapports des Commissaires aux Comptes. Décisions et votes. (Majorité absolue) :
 - L'approbation des comptes est reportée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées à la prochaine Assemblée Générale.
4. Décharges : (Majorité absolue)
 - Aux Commissaires aux comptes, décision et vote : La décharge est reportée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées à la prochaine Assemblée Générale.
 - Au Conseil de copropriété, décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Au Syndic, décision et vote : La décharge est reportée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées à la prochaine Assemblée Générale.

ch. d'Alseberg 975 – 1180 Bruxelles

Tel: 02/315.08.51 - Mail: info@immo4vents.be

N° de Police d'Assurance Pro. AXA 730.390.160 – IPI 510210



5. Récapitulatif des différents fournisseurs actuels pour les dépenses courantes et changements éventuels proposés ou à étudier. Décision et vote. (Majorité absolue) :

- Les fournisseurs actuels sont maintenus sauf le nettoyeur qui est remplacé par M. Marc à partir du mois d'avril 2023, selon devis ci-joint + le paillason au prix de 209,33 € TVAC et le chauffagiste qui sera voté au point 7 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

- Il est demandé de demander offre aux jeunes jardiniers pour la prochaine Assemblée.

- Nettoyage : Astra Clean
- Extincteur : Sicli
- Curage : Curnet
- Jardin : Aux 4 Vents
- Entretien + téléphone ascenseur : Thyssenkrupp
- Contrôle ascenseur : BTV
- Electricité ascenseurs et communs : Total Energies
- Mazout chauffage : Comfort Energy
- Relevé des calorimètres : Techem Caloribel
- Entretien chauffage : Deridder
- Eau : Vivaqua
- Syndic : L'Immobilier des 4 Vents (voté au point 14)
- Assurance bâtiment : VIVIUM
- Banque : ING

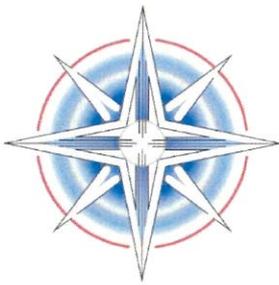
Propositions :

- Remplacement société de nettoyage.

6. Remise en peinture du hall d'entrée et remplacement des deux appliques, remise en peinture de la cage d'escalier, placement rampe PMR, uniformisation plaquettes sonnettes + boîte aux lettres et financement. Décisions et votes. (Majorité des 2/3) :

- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de remettre en peinture les communs conformément au devis de LR Decor (ci-joint), La couleur sera choisie sur base de 3 essais qui seront fait dans les communs via mail (a, b, c), les lambris seront poncés et traités avec un vernis mat, les luminaires seront sélectionnés par Mme Diaz et Mme Steckx et validé par le conseil qui a mandat pour accepter la sélection. Ces frais seront financés par le fonds de réserve.

- Les plaquettes vont toutes être remplacées par la société Immoquette, des bon de commande sont disponible en AG et pour les absents seront transmises par mail ou voie postale. Ces frais seront financés par les charges courantes, en frais privatif.



7. Rénovation chaufferie commune avec l'ACP Tilleul 2. Présentation des différents devis demandés par le bureau d'étude Mardaga, choix de l'entreprise/devis et financement. Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au désamiantage de la chaufferie avec la société Redeco (devis ci-joint total de 10.070 € TVAC /3) dont 2/3 sera supporté par la Résidence Tilleul 1 soit 6.713,33 € TVAC.
 - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au désamiantage des caves, locaux techniques et garage Tilleul 1 en même temps et pour ce faire de donner mandat au conseil de copropriété pour l'acceptation du complément au devis, il sera vérifié dans les comptes, par qui a été payé le désamiantage de Tilleul 2 afin de faire la répartition à l'identique, le point sera fait avec les deux Conseil de copropriété. Les caves concernées devront être vidées avant ces travaux, un avis sera adressé aux occupants concernés.
 - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées des quotités présentes ou représentées d'effectuer la nouvelle installation chaufferie avec la société Somaclim au prix de 86.700,95 € TVAC dont 2/3 sera supporté par la Résidence le Tilleul 1 soit 57.800,63 € TVAC.
 - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées que ces frais seront pris en charge par le fonds de réserve « rénovation chaufferie ».
8. Installation d'un compteur de gaz pour la nouvelle chaufferie selon devis Sibelga et financement. Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au placement du compteur de gaz dédié au chauffage par Sibelga au prix de 442,02 € TVAC selon devis ci-joint dont 2/3 sera supporté par la Résidence le Tilleul 1 soit 294,68 € TVAC.
9. Approbation du budget ordinaire (indicatif car décompte sur base des frais réels par trimestre) et extraordinaire pour 2023 (à adapter en fonction des décisions précédentes). Appel de fonds de réserve et/ou roulement. Décisions et votes. (Majorité absolue) :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'approuver le budget ordinaire.
 - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de faire des appels de fonds de réserve « rénovation chaufferie » trimestriels comme suit : 2 x 7.500 € et 2 x 5.000,00 € jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

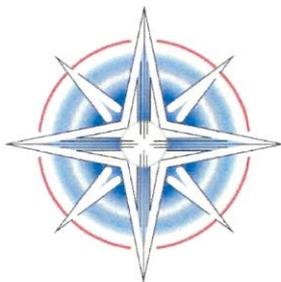
BUDGET ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Estimé 2023
Entretien et location Extincteurs :	243,00	256,97	300,00
Curage et débouchage égouts :	723,00	0,00	800,00

ch. d'Alseberg 975 – 1180 Bruxelles

Tel: 02/315.08.51 - Mail: info@immo4vents.be

N° de Police d'Assurance Pro. AXA 730.390.160 – IPI 510210



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

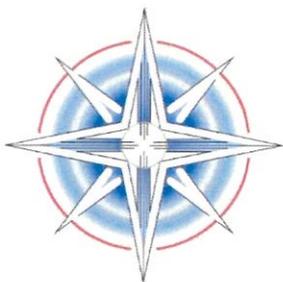
Nettoyage des communs :	4.380,00	4.443,12	4.500,00
Contrôle ascenseur :	592,00	135,28	500,00
Entretien + tel ascenseur :	826,00	1.062,54	1.100,00
Entretien jardin :	779,00	816,12	850,00
Entretien chaudière :	723,00	730,51	750,00
Travaux divers chauffage :	4.485,00	1.238,22	1.000,00
Relevé des compteurs :	1.379,00	1.172,54	1.400,00
Eau :	1.137,00	318,28	1.200,00
Electricité :	1.890,00	3.248,87	3.000,00
Mazout :	16.948,00	22.423,63	25.000,00
Honoraires syndic :	4.639,00	5.252,67	6.300,00
Assurance immeuble :	4.472,00	3.397,19	4.000,00
Frais administratifs :	275,00	476,35	250,00
Travaux divers sinistres :	0,00	2.322,62	1.000,00
Frais bancaires :	186,00	209,38	250,00
Honoraires avocat :	0,00	0,00	0,00
Honoraires expert :	0,00	605,00	0,00
Frais privatifs :	0,00	4.220,54	500,00
TOTAL CHARGES COURANTES :	43.677,00	53.329,83	52.700,00
Fonds de roulement permanent		13.100,00	13.100,00
Fonds de réserve général		0,00	0,00
Fonds de réserve rénovation chaufferie		0,00	26.000,00
TOTAL APPELS:		13.100,00	39.100,00
TOTAL GENERAL :	43.677,00	66.429,83	91.800,00

10. Récapitulatif des points de la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 15/09/2022 et suivis. (Point non soumis à vote) :
- Modalité à mettre en place location cave point 12 – e) de la précédente Assemblée.
11. Organisation sortie des poubelles – rappel des horaires. (Point non soumis à vote) :
- Idéalement, il faudrait sortir les poubelles le matin avant 8h.
 - Pour rappel – site de Bxl propreté section calendrier :
Le lundi matin : Sacs bleus (PMC /D), Sacs blancs (Déchets résiduels)
Le lundi après-midi : Sacs verts (Jardin), Sacs oranges (Organique)
Le jeudi matin : Sacs blancs (Déchets résiduels), Sacs jaunes (Papiers-cartons)
• Sortez vos sacs blancs, jaunes et bleus la veille après 18 heures ou le matin avant 5 heures 30.
• Sortez vos sacs verts et oranges le matin avant 12 heures.
Pour garder vos rues propres, sortez vos sacs le plus tard possible

ch. d'Alseberg 975 – 1180 Bruxelles

Tel: 02/315.08.51 - Mail: info@immo4vents.be

N° de Police d'Assurance Pro. AXA 730.390.160 – IPI 510210



12. Isolation des façades. (Point demandé par Mme Boydens) - Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
 - Il est demandé au syndic de faire établir des devis à jour pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire afin d'avoir une idée de budget.
13. Isolation de la toiture. (Point demandé par Mme Boydens) - Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
 - Il est demandé au syndic de faire établir des devis à jour pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire afin d'avoir une idée de budget.
14. Nomination : (Majorité absolue)
 - Du Conseil de copropriété, décision et vote : M. Desmet, M. Di Fiore et M. Verhelle à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Du Commissaire aux comptes, décision et vote : M. Desmet et M. Verhelle à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Du syndic, décision et vote. (~~si reconduction du syndic actuel, contrat ci-joint~~) : L'immobilière des 4 Vents SRL, représentée par son Administrateur, Mme Adeline Spirlet, jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire 2024, le contrat en cours est donc reconduit jusqu'à cette Assemblée.
15. Gestion journalière (Point non soumis à vote) :
 - Néant.
16. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal par le Président de séance et les copropriétaires encore présents :
 - La séance est levée à 20h.

X X X