



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 20/03/2024 A 18H DE L'ACP TILLEUL I
SITUEE PLACE JEAN VANDER ELST 2 A 1180 BXL – BCE0875.438.262
AYANT EU LIEU CHEZ LE SYNDIC.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée.
 - La séance est ouverte à 18h08, 11 sur 17 copropriétaires possédant 660/1000 quote part dans les parties communes sont présents ou représentés.
 - Les absents sont Chenov-BaraLengeles (68), Lengeles (8), Lurkin (78), MSL Conseils (64), Ruelle (60) et Van Vlaenderen (62).
2. Nomination du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire. Décision et vote. (Majorité absolue)
 - Mme Diaz comme président de séance, Mme Vandebroek comme scrutateur et le syndic représenté par Mme Spirlet et M. Saeremans comme secrétaires à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
3. Approbation des comptes 2021- 2022 et 2023, ainsi que du bilan arrêté au 31/12/2023 – Rapports des Commissaires aux Comptes. Décisions et votes. (Majorité absolue)
 - Suite aux rapports des commissaire aux comptes les comptes 2021 et 2022 ainsi que le bilan au 31.12.2022 sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Les comptes 2023 ne sont pas approuvés à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Il est signalé que le décompte de chauffage 2022-2023 qui aurait dû être dans le décompte du 2T2023 n'a pas encore intégré aux décomptes trimestriels car Vivaqua n'a plus fait de facture de décompte d'eau, dès réception de celle-ci, les décomptes seront établis et intégré dans le décompte trimestriel du moment.
4. Décharges : (Majorité absolue)
 - Aux Commissaires aux comptes, décision et vote. La décharge pour l'exercice 2023 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 donnée pour l'exercice précédent clôturé au 31/12/22 et reportée pour l'exercice clôturé au 31/12/23 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées à la prochaine Assemblée Générale.

ch. d'Alsemberg 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

5. Récapitulatif des différents fournisseurs actuels pour les dépenses courantes et changements éventuels proposés ou à étudier. Décision et vote. (Majorité absolue) :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de maintenir Curnet pour le curage des égouts, la société Charles pour l'entretien de l'ascenseur, Somaclim pour l'entretien du chauffage, Xs Clean pour le nettoyage des communs et le courtier Dehon pour l'assurance, les autres fournisseurs sont maintenus.

- Nettoyage : Monsieur Marc
- Extincteur : Sicli
- Curage : Curnet
- Jardin : Aux 4 Vents
- Entretien + téléphone ascenseur : TKE (ancien Thyssenkrupp)
- Contrôle ascenseur : BTV
- Electricité ascenseurs et communs : Total Energies
- Gaz : Engie
- Relevé des calorimètres : Techem Caloribel
- Chauffagiste : Somaclim
- Eau : Vivaqua
- Syndic : L'Immobilier des 4 Vents (voté au point « Nominations »)
- Assurance bâtiment : VIVIUM (courtier : HD Assurance)
- Banque : ING
- Rapport comptabilité Energétique : Trinergy.

Propositions :

- Choix contrat curage automatique entre Curnet et Hendricx (voir offres).
- Choix remplacement TKE Elevator par un autre ascensoriste (voir offres).
- Confirmation contrat Somaclim avant signature pour l'entretien chaufferie.
- Changement courtier.

6. Renouvellement de la toiture et isolation, présentation des devis, choix de l'entreprise et financement. Décisions et vote. (Majorité des 2/3) :

- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'effectuer ces travaux sous condition qu'il n'y ait pas de contrainte technique obligeant à réaliser la façade en même temps, l'architecte, Gilles Lambert, sera interrogé à ce sujet. Il est demandé d'interroger d'autres sociétés tels que Ecoba et Rebeton. Le tableau reprenant les devis déjà demandé ou en cours de mise à jour est joint au PV.
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'appeler 20.000 € par trimestre à partir du 2^{ème} trimestre 2024.
- Une AGE sera organisée pour le choix de l'entreprise.

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 510270



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

7. Point sur la rénovation chaufferie. (Non soumis à vote) :

- Les travaux ne sont pas complètement terminés, il reste quelques remarques à lever, la neutralisation de la cuve à mazout et l'isolation des tuyaux du côté Tilleul 1 ralentit par le fait d'avoir dû remplacer des tuyaux d'eau chaude complètement bouchés par le calcaire.

- Historique fonds de réserve chaufferie :

Fonds de réserve au 31/12/22 : + 38.966,62 €

Appel fds de réserve chff. 1T23 : + 7.500,00 €

Appel fds de réserve chff. 2T23 : + 7.500,00 €

Appel fds de réserve chff. 3T23 : + 5.000,00 €

Appel fds de réserve chff. 4T23 : + 5.000,00 €

TOTAL : **63.966,62 €**

Somaclim 2/3 : - 56.620,52 € (dont 5.662,06 € non payé)

Somaclim T1 : - 3.309,10 € (dont 1.985,46 € non payé)

Mardaga 2/3 : - 2.578,11 €

Mardaga 2/3 : - 344,85 €

Sibelga 2/3 : - 294,68 €

Redeco 2/3 : - 19.320,27€ (désamiantage chaufferie 2/3 + cave T1
dont solde non payé de 3.000 €)

Somaclim 2/3 : - 3.071,98 € (tuyaux eau chaude corrodés suppl. non payé)

SOLDE DU FONDS : **- 21.272,89 € (Appel complémentaire à effectuer)**

8. Isolation des façades. (Point demandé par Mme Boydens) – Proposition choix d'un architecte pour l'établissement d'un cahier de charge et appel d'offres, Décision et vote. (Majorité des 2/3) :

- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de travailler avec l'architecte Lambert pour la 1^{ère} phase étant l'établissement du cahier de charges et l'appel d'offres incluant les façades avant et arrière.

9. Veillez à rendre le hall d'entrée propre. Fréquemment, le hall d'entrée près des sonnettes est souillé par des déchets sauvages. Ne faut-il pas penser à verrouiller la première porte d'entrée ? (Point demandé par M. Di fiore) – Décision et vote. (Majorité des 2/3) :

- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas verrouiller la 1^{ère} porte. Il est demandé aux occupants de respecter les parties communes et de ne pas laisser des déchets divers.

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

10. Point demandé par M. Christiaens : « Je vous demande de porter à l'ordre du jour ce problème constant d'humidité ascendante coté cours. Cela fait des années que les eaux ruissellent dans les garages, que le calcaire est aux plafonds. Que les murs des chambres sont trempés. Un rapport de 2021 laissait entendre plus pragmatiquement une situation d'ordre tenant à la cour extérieure. Et donc à la structure même de l'immeuble. Il me semblait qu'il fut mis à l'ordre du jour avant que la chaudière et les toitures ne s'imposent » - Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
- Des informations sont demandées, s'il y a eu des recherches ou des travaux qui ont été donnés suite au rapport de 2021.
- Le syndic propose dans un premier temps de faire des investigations au niveau de la canalisation reprenant les eaux pluviales qui se situe dans le sol le long de la façade afin de vérifier son étanchéité. Cette investigation ne nécessite pas un vote.
11. Point demandé par M. Christiaens : « Pour le problème balcon de premier étage, écoulement dans les murs du living, les soucis sont aussi récurrent. » - Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
- Les désordres visibles dans le living auraient été provoqué, d'après les informations données par le locataire, lors d'une accumulation de neige plus élevée que les solins en périmètre de la plateforme. Le syndic fera effectuer une recherche à ce niveau, ainsi qu'au niveau de l'évacuation.
12. Le respect du voisinage et nuisances dues aux aboiements : des chiens aboient toute la nuit quand le maître est absent. Le propriétaire du chien doit prendre des mesures. (Point demandé par M. Di fiore) (Point non soumis à vote) :
- Il est rappelé que les nuisances entre voisin peuvent être pris en charge par la police de proximité, en parler avec le policier de quartier peut également aider.
13. Propreté : dégager les communs et la cave des planches en bois. (Point demandé par M. Di fiore) (Point non soumis à vote)
- Le syndic adressera les photos des encombrants et demandera aux responsables de dégager ceux-ci. En cas de non-retour il fera évacuer les encombrants aux frais de la copropriété. Il est également rappelé que chacun, domicilié à l'immeuble, peut s'adresser à Bxl propreté pour faire évacuer 3m³ maximum gratuitement.
14. Tuyaux de chauffage : habiller les tuyaux dans la cave. (Point demandé par M. Di fiore) (Point non soumis à vote)
- Le syndic confirme que les travaux d'isolation des tuyauteries d'eau chaude après leur remplacement est commandé (voir point 7).

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

AGO 20/03/24



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

15. Chaudière centrale : augmentation à 26 degrés pour répondre à la demande individuelle.
(Point demandé par M. Di fiore) Décision et vote. (Majorité des 2/3)
- Les explications sur le fonctionnement du chauffage sont données, aucun vote n'est effectué.
16. Approbation du budget ordinaire (indicatif car décompte sur base des frais réels par trimestre) et extraordinaire pour 2024 (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 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2025 comme suit :
- 21.272,89 € au 1^{er} trimestre 2024 pour le solde des travaux chaufferie et
- 3 x 20.000 € aux 3 autres trimestres suivants pour les travaux toitures.

BUDGET ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Estimé 2024
Entretien et location Extincteurs :	256,97	284,94	300,00
Curage et débouchage égouts :	0,00	254,40	600,00
Nettoyage des communs :	4.443,12	5.412,33	6.000,00
Contrôle ascenseur :	135,28	274,88	500,00
Entretien + tel ascenseur :	1.062,54	929,95	900,00
Réparation ascenseur non compris dans contrat entretien :	0,00	1.389,94	500,00
Entretien jardin :	816,12	902,88	950,00
Entretien chaudière :	730,51	0,00	600,00
Rapport comptabilité énergétique :	0,00	484,00	500,00
Travaux divers chauffage :	1.238,22	0,00	1.000,00
Relevé des compteurs :	1.172,54	1.586,45	1.750,00
Eau : (facture non reçue)	318,28	0,00	1.200,00
Electricité :	3.248,87	1.184,72	1.500,00
Mazout et gaz (uniquement gaz en 2024)	22.423,63	13.534,34	16.000,00
Honoraires syndic :	5.252,67	6.300,00	6.500,00
Assurance immeuble :	3.397,19	3.397,19	4.000,00
Frais administratifs :	476,35	117,45	250,00
Travaux divers sinistres :	2.322,62	1.476,55	1.500,00
Travaux divers bâtiment :	0,00	1.670,11	1.500,00
Frais bancaires :	209,38	99,22	250,00
Honoraires avocat :	0,00	0,00	500,00
Honoraires expert :	605,00	0,00	0,00

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

Frais privatifs :	4.220,54	0,00	500,00
TOTAL CHARGES COURANTES :	53.329,83	39.299,35	46.800,00
Fonds de roulement permanent	13.100,00	0,00	0,00
Fonds de réserve général	0,00	0,00	À déterminer
Fonds de réserve rénovation chaufferie	0,00	20.000,00	À déterminer
TOTAL APPELS:	13.100,00	0,00	A déterminer
TOTAL GENERAL :	66.429,83	59.299,35	

17. Nominations: (Majorité absolue)

- Du Conseil de copropriété, décision et vote : M. Desmet, M. Di Fiore et Mme Diaz à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
- Du Commissaire aux comptes, décision et vote : M. Di Fiore pour 2024 et M. Desmedt pour 2023 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 et M. Saeremans comme gestionnaire jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire 2024. Le Président de séance est mandaté pour signer le contrat.

18. Fixation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2025 au 12 mars 2025 à 18h en les bureaux du syndic. (Informatif)

19. Gestion journalière (Point non soumis à vote) :

- Il est demandé de poser des avis pour les incivilités, utilisation non conforme de l'ascenseur, etc ...
- Il est demandé d'expliquer à la personne qui laisse ouvert la porte vers les caves de cesser de le faire car la nouvelle couleur des communs noircis déjà.
- Il est demandé de faire consolider les rampes de l'escalier de l'entrée de l'immeuble.

11. 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 20h19.

X X X

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



SRL L'IMMOBILIERE DES 4 VENTS
CHAUSSÉE D'ALSEMBERG, 975
B-1180 BRUXELLES
TÉL. 023150851
info@imm04vents.be

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 20/03/2024 À 18:00

FAIT LE : 20/03/2024
IMMEUBLE : 0045 - ACP LES TILLEULS I
PL. JEAN VANDER ELST N°2
1180 UCCLÉ

Copropriétaire	Quotités	Présent	Procuration
	62		
	68		
	81		
	52		
	64		
	52		
	8		
	78		
	64		
	75		
	8		 MYRIAM VANDEBROECK

Copropriétaire	Quotités	Présent	Procuration
F	60		
	70		
	64		
	80		
	62		
	52		
	1000		



BALANCE DES TIERS

DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

SRL L'IMMOBILIERE DES 4 VENTS
CHAUSSEE D'ALSEMBERG, 975
B-1180 BRUXELLES
TÉL. 023150851
info@imm4vents.be

FAIT LE : 08/04/2024
IMMEUBLE : 0045 - ACP LES TILLEULS I
PL. JEAN VANDER ELST N°2
1180 UCCLE
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	101 998,72	87 941,48	17 236,89	3 179,65
4100249 - Copropriétaires C0249 -	4 788,62	4 110,22	678,40	0,00
4100250 - Copropriétaires C0250 -	7 416,12	6 608,78	807,34	0,00
4100251 - Copropriétaires C0251 -	6 617,46	7 881,61	0,00	1 264,15
4100252 - Copropriétaires C0252 -	3 590,07	3 003,76	586,31	0,00
4100253 - Copropriétaires C0253 -	6 059,32	4 516,86	1 542,46	0,00
4100254 - Copropriétaires C0254 -	6 193,49	6 306,11	0,00	112,62
4100255 - Copropriétaires C0255 -	719,42	645,78	73,64	0,00
4100256 - Copropriétaires C0256 -	11 694,91	5 974,21	5 720,70	0,00
4100257 - Copropriétaires C0257 -	4 283,59	4 341,22	0,00	57,63
4100258 - Copropriétaires C0258 -	819,42	745,78	73,64	0,00
4100259 - Copropriétaires C0259 -	5 473,80	4 813,85	659,95	0,00
4100260 - Copropriétaires C0260 -	8 665,22	7 500,00	1 165,22	0,00
4100261 - Copropriétaires C0261 -	7 675,49	6 923,45	752,04	0,00
4100262 - Copropriétaires C0262 -	6 303,56	5 606,77	696,79	0,00
4100263 - Copropriétaires C0263 -	8 323,15	7 479,08	844,07	0,00
4100264 - Copropriétaires C0264 -	5 638,96	4 960,55	678,41	0,00
4100265 - Copropriétaires C0265 -	5 364,56	4 778,20	586,36	0,00
4100266 - Copropriétaires C0266 -	0,00	889,13	0,00	889,13
4100267 - Copropriétaires C0267 -	0,00	856,12	0,00	856,12
4100913 - Copropriétaires C0913 -	2 371,56	0,00	2 371,56	0,00
Totaux :	101 998,72	87 941,48	17 236,89	3 179,65