



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
HYBRIDE DU 12/03/25 A 18H DE L'ACP TILLEUL I
SITUEE PLACE JEAN VANDER ELST 2 A 1180 BXL – BCE0875.438.262
AYANT EU LIEU EN LES BUREAUX DU SYNDIC
ET VIA LA PLATEFORME TEAMS

ORDRE DU JOUR & DECISIONS :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée :
 - La séance est ouverte à 18h22, 9 sur 17 copropriétaires possédant 556/1000 quote part dans les parties communes sont présents ou représentés.
 - Les absents sont Chenov-BaraLengeles (68), Defays (52), Di Fiore (52), Lengeles (8), Lurkin (78), MSL Conseils (64), Ruelle (60) et Van Vlaenderen (62).
2. Nomination du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire. Décisions et votes. (Majorité Absolue) ;
 - M. Verhelle comme présidente de séance, M. Sterckx 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 : Décisions et votes. (Majorité Absolue)
 - 3.1 Exercice 2023 – Bilan au 31/12/23 – Rapports du Commissaire aux Comptes.
 - 3.2 Exercice 2024 – Bilan au 31/12/24 – Rapports du Commissaire aux Comptes.
 - M. Desmedt, commissaire aux comptes élu en AGO 2024 conjointement avec M. Di Fiore, ayant vendu son appartement, la vérification des comptes a été effectué par M. Di Fiore. M. Di Fiore confirme l'exactitude des comptes des exercices 2023 et 2024 et propose aux copropriétaires d'approuver les comptes. Le document écrit sera joint au Procès-Verbal.
 - Les comptes 2023 et 2024 sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
4. Décharges : Décisions et votes (Majorité Absolue)
 - Aux Commissaires aux comptes : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Au Conseil de copropriété : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Au Syndic : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.



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 les fournisseurs actuels. Il est demandé de faire changer le passage du nettoyeur au mercredi au lieu du mardi et de lui demander de nettoyer les extérieurs de manière plus approfondie, le syndic referra le tour avec son contrat et le nettoyeur.
 - Nettoyage : XS Clean
 - Extincteur : Sicli
 - Curage : Curnet
 - Jardin : Aux 4 Vents
 - Entretien + téléphone ascenseur : BR Electrimex
 - Contrôle ascenseur : BTV
 - Electricité ascenseurs et communs : Total Energies
 - Gaz : Total Energies
 - Relevé des calorimètres : Techem Caloribel
 - Chauffagiste : Somaclim
 - Eau : Vivaqua
 - Syndic : L'Immobilier des 4 Vents (voté au point « Nominations »)
 - Assurance bâtiment : VIVIUM (courtier : Dehon)
 - Banque : ING
6. Proposition : placement d'un remplissage automatique avec détection de fuite pour chaufferie immeuble. Offre en annexe (Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
- l'ACP Les Tilleuls 2 ont marqué accord sur la proposition sous réserve de l'accord de l'ACP les Tilleuls 1. La proposition est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
7. Mise en conformité de l'ascenseur suite à l'analyse de risque de 2021 (obligation légale). Validation de l'offre de BR Electrimex et financement. Décision et vote. (Majorité Absolue) : Sur base de l'analyse de risque et de l'offre de BR Electrimex Budget de 7.326,72 € TVAC. L'offre est acceptée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées. Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de financer cette dépense par les charges courantes.
8. Dossier Isolation des façades avant, latérale, terrasses/balcons et toiture. Présentation du dossier par l'architecte M. Lambert. Fixation des travaux à effectuer, choix de l'entreprise, validation de la mission de l'architecte phase 2 et financement. Décisions et votes. (Majorité des 2/3 et Majorité Absolue) : Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire avant l'été, il sera présenté les possibilités suivantes, simulation d'un crédit bancaire pour toitures + façade arrière et simulation d'un crédit bancaire pour toitures + façade arrière et façade avant. Différentes durées seront proposées, il y aura la possibilité également de financer les travaux soit même sans passer par crédit.



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

9. Etanchéisation mur garage Mme Vandebroek (ancien garage de Mme Pantano), voir offre de Travetanche. Explications. (Décision et vote. (Majorité des 2/3) : **La proposition est acceptée, si la société Injecto est moins cher et aussi efficace que Travetanche, l'accord est donné également (soit l'un, soit l'autre) à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.**
10. Approbation du budget ordinaire (indicatif car décompte sur base des frais réels par trimestre) et extraordinaire pour 2025 (à adapter en fonction des décisions précédentes). Appel de fonds de réserve et/ou roulement. Décisions et votes. (Majorité Absolue) :
- Le budget ordinaire est approuvé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Pour le budget extraordinaire, il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentés d'appeler 20.000,00 € par trimestre.

BUDGET ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Estimé 2025
Entretien et location Extincteurs :	284,94	291,94	310,00
Curage et débouchage égouts :	254,40	0,00	300,00
Nettoyage des communs :	5.412,33	5.608,35	6.000,00
Contrôle ascenseur :	274,88	290,84	320,00
Entretien + tel ascenseur :	929,95	0	900,00
Réparation ascenseur non compris dans contrat entretien :	1.389,94	888,81	1.000,00
Entretien jardin :	902,88	916,38	950,00
Entretien chaudière :	0,00	0,00	400,00
Rapport comptabilité énergétique :	484,00	0,00	500,00
Travaux divers chauffage : Hors rénovation :	0,00	2.543,29	2.000,00
Relevé des compteurs :	1.586,45	1.617,64	1.750,00
Eau :	0,00	4.153,32	1.200,00
Electricité :	1.184,72	1.813,79	2.000,00
Gaz :	13.534,34	17.073,84	19.000,00
Honoraires syndic :	6.300,00	6.588,15	6.800,00
Assurance immeuble :	3.397,19	3.632,28	4.000,00
Frais administratifs :	117,45	63,41	250,00
Travaux divers sinistres :	1.476,55	1.246,30	1.500,00
Travaux divers bâtiment :	1.670,11	1.264,45	1.500,00
Frais bancaires :	99,22	379,21	250,00
Honoraires architecte :	0,00	0,00	50.000,00
Honoraires expert Mardaga :	0,00	2.822,53	0,00
Frais privatifs :	0,00	2.198,45	500,00
TOTAL CHARGES COURANTES :	39.299,35	53.392,98	86.450,00
Fonds de roulement permanent	0,00	0,00	0,00

Rue Xavier de Bue n°4 – 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

Fonds de réserve général	0,00	60.000,00	À déterminer
Fonds de réserve rénovation chaufferie	20.000,00	21.272,89	0,00
TOTAL APPELS:	0,00	81.272,89	A déterminer
TOTAL GENERAL :	59.299,35	134.665,87	

11. Nominations jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2026 : Décision et votes (Majorité Absolue)

- Du Conseil de copropriété : **M. Verhelle et Mme Diaz à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.**
- Du Commissaire aux comptes : **M. Sterckx à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.**
- Du syndic. (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 2026. Le Président de séance est mandaté pour signer le contrat.**

12. Point demandé par M. Staes : (Non soumis à vote)

Les infiltrations d'eau du mitoyen qui engendre de très gros dégâts depuis plus de 2 ans dans l'appartement de Françoise Staes. : **Tilleul 2 est en procédure contre Baticool, un expert judiciaire va être nommé, si la propriétaire a des pertes et travaux à effectuer, il lui est demandé de transmettre sa demande chiffrée avec devis pour les dégâts.**

13. Point demandé par M. Alexandre Christiaens : (Non soumis à vote)

Porter à l'ordre du jour les impossibles soucis d'humidités dans mon appartement du rez de chaussée et de ce que j'entends dans bien d'autre appartements : **Voir point 8.**

14. Point demandé par Mme Traets : (Non soumis à vote)

- Vu les problèmes divers que cela a occasionné en 2024, et cela ne va que s'empirer dans les années à venir, je propose pour la prochaine AG du 12 mars de soulever le problème du mur arrière de l'immeuble, qui n'est pas étanchéifié. Serait-il possible de demander au minimum deux devis d'étanchéification du mur, afin de pouvoir se donner une idée du coût à budgétiser dans un futur proche ? : **Voir point 8.**

15. Point demandé par Mme Rosseels : (Non soumis à vote)

- La planification des futurs travaux (isolation du toit, de la façade, réparation des dalles de terrasses au-delà de la rambarde à l'arrière du bâtiment ...) avec d'éventuelles offres : **Voir point 8.**
- Les poubelles restent traîner sur le trottoir car sorties hors plage horaire de ramassage. Peut-être faire un rappel systématique tous les 3 mois ou afficher les jours et heures de sortie sur le panneau d'affichage dans le hall d'entrée.
- La régularisation des frais de chauffage des années précédentes (2023 ? 2024 ?) : **C'est en ordre.**

Rue Xavier de Bue n°4 – 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

16. Fixation de la prochaine **Assemblée Générale Ordinaire Hybride 2025 au 10 mars 2026 à 18h** en les bureaux du syndic. (Non soumis à vote)
17. Gestion journalière (Point non soumis à vote) :
 - Il est demandé de mettre un avis dans le hall d'entrée concernant l'horaire de la sortie des poubelles et de rappeler le respect entre habitants pour la propreté et le maintien du bâtiment en bon état.
 - Il est demandé que la piscine soit évacuée de la cour.
18. 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 20h32.

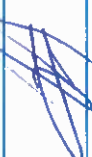
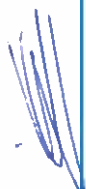
X X X



SRL L'IMMOBILIERE DES 4 VENTS
RUE XAVIER DE BUE, 4
1180 UCCLE
TÉL. 023150851
info@immo4vents.be

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 12/03/2025 À 18:00

FAIT LE : 10/03/2025
IMMEUBLE : 0045 - ACP LES TILLEULS I
PL. JEAN VANDER ELST N°2
1180 UCCLE

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 17				Clé	Total	Présent	Préparation
F		3.C.		0001	62,00		
		4.C., G5		0001	68,00		
		G1, R.D.		0001	81,00		
		1.A.		0001	64,00		
		4.B.		0001	52,00		
		3.B.		0001	52,00		
		G6		0001	8,00		
		5.5		0001	78,00		
		2.A.		0001	64,00		
		R.G.		0001	75,00		
	2.B., G7		0001	60,00			

Coproprétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 17				Clé	Total	Présent		Procuration
		2.C., G4		0001	70,00			
		4.A.		0001	64,00			
		3.A., G2, G8		0001	80,00			
		1.C.		0001	62,00			
		G3		0001	8,00			
		1.B.		0001	52,00			
TOTAL QUOTITÉS				0001	1 000,00			