



Aux Copropriétaires de l'ACP LES TERRASSES DU GLOBE

Bruxelles, le 11 mars 2023

Concerne : ACP Les Terrasses du Globe – chaussée d'Alseberg 1009 – 1017 à 1180 Bxl –
BCE 0873.924.765 Assemblée Générale - Convocation - Ordre du jour

Madame, Monsieur

Nous avons l'avantage de vous convoquer à l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires qui se tiendra

le 29 mars 2023

à 18h00

avenue de Fré 74-76

à 1180 Uccle

Eglise St-Marc Salle 5

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée.
2. Nomination du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire. Décision et vote. (Majorité absolue)
3. Approbation des comptes 2022 et rapport du commissaire aux comptes, Madame Potten. Décision et vote. (Majorité absolue)
4. Décharges : (Majorité absolue)
 - Au Commissaire aux comptes. Décision et vote.
 - Au Conseil de Copropriété. Décision et vote.
 - Au Syndic. Décision et vote.



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

Récapitulatif des Fournisseurs actuels pour les charges courantes :

- Protection incendie (extincteurs et hydrants): Safe & Sound
- Protection incendie (alarme chaufferie) : Daelmans
- Contrôle ascenseurs : AIB-Vincotte
- Contrat d'entretien ascenseurs et tel ascenseurs : ELS ascenseurs SA
- Contrats d'entretien - Chauffage & Sanitaires : Matec SA
- Entretien Adoucisseur : Watertech & Apre
- Curage égouts : Débouchage Hendrickx SPRL
- Entretien porte de garage : Bagelec
- Nettoyage bâtiment : Carokline
- Ordures ménagères/PMC/papier et verre : Bruxelles Propreté
- Entretien jardins : Green Grass
- Accès immeuble (badges) : High Systems SPRL
- Eau : Vivaqua
- Electricité parties communes, ascenseurs et chaufferie : Engie
- Gaz : Engie
- Syndic : l'Immobilier des 4 vents
- Assurance incendie : Dehon Global Immo (courtier Dehon)
- Protection juridique : Arag (courtier Dehon)
- Banque : BNP Paribas

6. Suivi renouvellement du Permis d'environnement obligatoire. Accord s/compléments à payer Esher et prise en charge financière par le fonds de réserve ? Décision et vote. (Majorité absolue)

7. Installation d'une cogénération, analyse des condition et choix de l'entreprise. Décisions et vote. (Majorité des 2/3)

8. Travaux en chaufferie voté en AGO 2022 :

- Placement d'un vase d'expansion sur le circuit chauffage, explications. Suivi. En fonction de la décision du point 7, explications.



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

9. Approbation du budget ordinaire et extraordinaire pour 2022 (à adapter en fonction des décisions précédentes) - Appel de fonds de réserve et/ou roulement. Décisions et votes. (Majorité absolue)

Budget Ordinaire	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Estimé 2023
Protection incendie :	2.486,81 €	2.711,73 €	2.900,00 €
Contrôle ascenseurs :	479,58 €	1.178,28 €	1.250,00 €
Contrat d'entretien ascenseurs :	3.297,66 €	3.731,20 €	4.500,00 €
Téléphone d'urgence ascenseurs : (2022+2023 avec entretien)	789,83 €	0,00 €	0,00 €
Travaux ascenseurs hors contrat :	14.632,24 €	0,00 €	2.000,00 €
Travaux installations électriques, sonnettes et parlophones :	205,00 €	2.076,87 €	2.000,00 €
Contrats d'entretien - Chauffage & Sanitaires :	1.276,13 €	1.035,10 €	1.100,00 €
Extracteurs d'air et de fumée :	0,00 €	1.113,00 €	1.200,00 €
Travaux système ventilation :	0,00 €	502,44 €	1.000,00 €
Travaux installation de chauffage :	3.023,12 €	1.439,41 €	3.000,00 €
Entretien adoucisseur d'eau :	0,00 €	190,80 €	200,00 €
Curage égouts :	1.272,00 €	1.272,00 €	1.500,00 €
Dépannage porte de garage -1 (O)	468,10€	381,36 €	500,00 €
Entretien porte de garage -1	0,00 €	500,90 €	600,00 €
Entretien porte de garage -2	162,84 €	500,90 €	600,00 €
Travaux porte de garage -2(P)	2.356,91 €	99,43 €	1.000,00 €
Travaux porte de garage -1(P)	0,00 €	3.026,83 €	1.000,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	15.363,72 €	16265,02 €	17.000,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat /parking -1	668,52 €	693,96 €	740,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat /parking -2	668,52 €	693,96 €	740,00 €
Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	394,96 €	493,70 €	700,00 €
Entretien jardins et environs immédiats	400,00 €	992,20 €	1.100,00 €
Aménagement jardins et environs immédiats	1.982,20 €	0,00 €	0,00 €
Travaux divers bâtiment(P)	901,00 €	5.194,79 €	2.500,00 €
Entretien et réparations toits	1.711,90 €	0,00 €	2.000,00 €
Travaux divers bâtiment (O)	2.073,36 €	1.173,82 €	2.500,00 €
Divers Communs (O)	487,60 €	0,00 €	500,00 €
Divers Parkings -1 (O)	258,53 €	0,00 €	500,00 €
Divers P	478,07 €	0,00 €	500,00 €
Eau - Redevance fixe et consommation	10.000,61 €	14.570,55 €	16.000,00 €
Sel pour adoucisseur d'eau	1.005,68 €	981,95 €	1.100,00 €
Electricité parties communes	2.098,90 €	1.646,00 €	2.000,00 €
Electricité ascenseurs	2.208,62 €	2.144,00 €	2.300,00 €
Electricité chauffage et sanitaires	2.074,28 €	1.944,00 €	2.100,00 €
Gaz - Redevance fixe et consommation (2023 prov./M = 4.074,00 €)	19.836,62 €	60.544,85 €	50.000,00 €
Honoraires syndics (Si tjrs I4V=1.076,90 €/mois suite indexation, indexé chaque année en octobre)	11.400,00 €	11.750,00 €	12.922,80 €

ch. d'Alseberg 975 - 1180 Bruxelles
Tel : 02/315.08.51 - Mail : info@immo4vents.be
Assurance RCP AXA 730.390.160 - IPI 510210



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

Honoraires architectes/ingénieurs (Permis environnement)	2.126,58 €	2.126,58 €	2.500,16 €
Autres honoraires	700,00 €	290,15 €	500,00 €
Assurance incendie	6.762,89 €	7.564,70 €	8.500,00 €
Protection juridique	641,75 €	697,07 €	750,00 €
Frais privatifs	584,73 €	3.526,76 €	2.500,00 €
Frais bancaires	48,00 €	89,04 €	100,00 €
TOTAL CHARGES COURANTES	115.327,26 €	153.143,55 €	154.402,96 €

10. Nomination : (Majorité absolue)

- Du Conseil de copropriété. Décision et vote.
- Du Commissaire aux comptes. Décision et vote.
- Du Syndic. Décision et vote.

11. Débriefing des options pour les futures installations de bornes de recharges pour voiture au niveau des parkings. (Point non soumis à vote)

12. Demande privative de passages de câbles et installation d'une prise simple pour l'emplacement 19 au -1. (Point demandé par M. Gillier) - Décision et vote. (Majorité des 2/3)

13. La réexamination d'une possibilité d'un seul spécialiste pour tous les appartements, relative au nettoyage au Karcher des terrasses/balcons. Ce qui permettrait probablement d'obtenir un tarif réduit et un travail dans un court laps de temps. (Point demandé par Mme Gilson) – Décision et vote. (Majorité des 2/3)

14. L'acquisition d'un conteneur ORANGE (obligatoire à partir du 1er mai 2023). Ce qui permettrait d'éviter les petits sacs orange perforés continuellement près de toutes les entrées. (Point demandé par Mme Gilson) – Décision et vote. (Majorité 2/3)

15. Pose d'une boîte aux lettres à l'entrée, côté gauche, pour le centre médical du globe. (Point demandé par Mme N. Kamada) – Décision et vote. (Majorité des 2/3)

16. Gestion journalière (Point non soumis à vote)

17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal par le Président de séance et les copropriétaires encore présents.

X X X



Les documents qui peuvent concerner cette assemblée peuvent être consultés auprès du syndic moyennant rendez-vous préalable. Le copropriétaire informera au préalable le syndic des documents qu'il souhaite consulter.

Les délibérations ne pourront porter que sur les points indiqués à l'ordre du jour. Il sera loisible aux membres de l'Assemblée de discuter de toutes autres questions au point « gestion journalière », mais il ne pourra être pris, suite à ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

X X X

En cas d'empêchement, nous insistons pour que vous vous fassiez représenter par un mandataire porteur du mandat ci-joint complété et signé avec la mention **"BON POUR POUVOIR"**.

Nous attirons votre attention sur le fait que, conformément à la loi relative à la copropriété :

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'Assemblée Générale ou non.

Nul ne peut accepter plus de 3 procurations de vote.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'Assemblée Générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le syndic



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ACP LES TERRASSES DU GLOBE – CH. D'ALSEMBERG 1009-1017 A 1180 BRUXELLES

PROCURATION

Le soussigné

Membre de l'association des copropriétaires

de l'ACP LES TERRASSES DU GLOBE - BCE 0873.924.765

pour.....quotités.

Donne par la présente, tous pouvoirs à

M

demeurant à

ou à son défaut, à

M

demeurant à

A L'EFFET de:

- assister à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'association des copropriétaires de l'immeuble ci- dessus indiqué, convoquée pour le 29/03/23 ;
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer ;
- prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes ;
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire ;
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à ladite assemblée générale

(x) Dater, signer et mettre de sa main la mention

" BON POUR POUVOIR "