



PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ACP LES TERRASSES DU GLOBE – BCE 0873.924.765
SITUEE CH. D'ALSEMBERG 1009-1017 A 1180 BRUXELLES
DU 28 MARS 2024 A 18H A L'EGLISE ST MARC – SALLE 5
AVENUE DE FRE 74-76 A 1180 BRUXELLES.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE & DECISIONS :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée :
 - La séance est ouverte à 18h16, 24 sur 47 possédants 5688/10000 quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés. (voir liste de présence ci-jointe)
2. Nomination du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire. Décision et vote. (Majorité absolue) :
 - M. Hellawell comme Président de séance, Mme Teheux comme scrutateur et le syndic comme secrétaire à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

VOTE A MAIN LEVEE
3. Approbation des comptes 2022 et 2023 et rapport du commissaire aux comptes Madame Potten. Décision et vote. (Majorité absolue) :
 - Approbation des comptes 2022 : La résolution est **rejetée**.
 - Approbation des comptes 2023 : La résolution est **rejetée**.

RESULTATS DES VOTES DETAILLES ANNEXES AU PRESENT PV
4. Décharges : (Majorité absolue)
 - Au Commissaire aux comptes. Décision et vote : La décharge pour l'exercice 2022 et 2023 est **rejetée**.
 - Au Conseil de Copropriété. Décision et vote : La décharge est **acceptée**.
 - Au Syndic. Décision et vote : La décharge pour les exercices 2022 et 2023 est **rejetée**.

RESULTATS DES VOTES DETAILLES ANNEXES AU PRESENT PV
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 de maintenir les fournisseurs actuels.

RESULTATS DES VOTES DETAILLES ANNEXES AU PRESENT PV

 - Il est demandé de trouver une solution pour placer le fonds de réserve afin de gagner des intérêts. Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au Conseil pour accepter la solution de placement du fonds avec meilleur taux qu'un simple compte épargne. (vote à main levée).



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

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 (à voter au point « Nominations »)
- Assurance incendie : Dehon Global Immo (courtier Dehon)
- Protection juridique : Arag (courtier Dehon)
- Banque : BNP Paribas

6. Renouvellement du mandat au conseil de copropriété pour tout changement de fournisseur en cours d'année, dans l'intérêt de la copropriété. Décision et vote. (Majorité des 2/3) :

- La résolution est **acceptée**.

RESULTATS DES VOTES DETAILLES ANNEXES AU PRESENT PV

7. Suivi dossier renouvellement du Permis d'environnement obligatoire. (Point non soumis à vote) :

- En date du 14/06/23, la Commission de concertation de la commune d'Uccle, service Urbanisme, a rendu un avis favorable à condition d'améliorer les systèmes d'attache vélo, garantir un nombre suffisant d'emplacements vélo en fonction de l'espace disponible et se mettre en conformité avec l'avis du SIAMU (lettre jointe au pv de l'AG).

- A ce jour, il reste à mettre en œuvre : l'installation de 4 extincteurs, en commande chez « Safe and Sound » (2 au garage -1 et 2 au garage -2), ainsi que des pictogrammes, mettre en ordre les portes d'accès du garage vers les communs pour qu'elles soient bien coupe-feu (en commande, attend exécution), une des portes devra être remplacée du -2 vers Actiris (en attente résolution infiltrations), les propriétaires des portes privatives de box doivent faire installer des grilles conformes de ventilation. (voir lettre pompiers jointe au pv de l'AGO)

- Une fois tout cela en ordre, nous devons transmettre la preuve pour clôturer une bonne fois pour toute ce renouvellement de permis d'environnement.

- Il est demandé de renvoyer l'information aux propriétaires concernés concernant les grilles de ventilation dans les portes privatives des box.



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

8. Suivi dossier installation d'une cogénération. (Point non soumis à vote) :
- Une cogénération a été installée par la société Go 4 Green et mise en activité en octobre 2023, selon le contrat une rente annuelle payée trimestriellement sera versée sur le compte de la copropriété de 5.500 € + le remboursement du gaz suivant convention.
9. Suivi travaux effectués au niveau des terrasses toiture « 1.05 à 1.08 et 4.01 à 4.05 » votés lors de l'AGO du 17/03/22:
- Proposition de remettre en place des plinthes, oui, non, abstention? Décision et vote. (Majorité des 2/3) : **La résolution est rejetée.**
 - Si oui, choix des matériaux – décision et vote (Majorité des 2/3) :
 - Bois ?
 - Carrelage ?
 - Les deux propositions sont **rejetées.**
 - Après discussion et concertation, il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentée de faire établir des devis pour une solution Peinture, mandat est donné au conseil pour approuver une proposition qui sera faite par et avec les propriétaires concernés pour un budget maximum de 5.000 € TVAC. (vote à main levée)
 - Choix du devis et financement. Décisions et votes. (Majorité Absolue) : **Il est décidé de financer le devis qui sera validé par le conseil de copropriété par les charges courantes.**
- RESULTATS DES VOTES DETAILLES ANNEXES AU PRESENT PV**
10. Dossier bornes de recharges pour véhicules électriques dans les parkings -1 et -2 :
- 10.1. Installation de l'infrastructure commune pour toutes les places de parkings de l'ACP afin que chaque propriétaire soit libre, par la suite d'y plugger une borne à ses frais. Oui, non, abstention ? Décision et vote. (Majorité des 2/3) : **Ce vote est reporté à une prochaine Assemblée.**
- 10.2. Si oui : Décision et vote. (Majorité absolue) :
- Soit en fonds propres ?
 - Soit en tiers investisseurs ?
 - **Ce vote est reporté à une prochaine Assemblée.**
- 10.3. Si en fonds propres, Choix du fournisseur et financement. Décisions et votes. (Majorité absolue) : **Le syndic explique que les fournisseurs attendent une étude faite par Sibelga pour établir une offre précise, 3 sociétés sont en attentes. Une étude par Sibelga coûte entre 850 € et 1.000 € selon tarif déjà appliqué dans d'autres immeubles. Le syndic propose de demander cette étude afin de recevoir des offres précises. Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de faire établir cette étude qui permettra d'obtenir les offres et le financement de cette dépense sera faite par les charges courantes.**
- 10.4. Si en tiers investisseurs, proposition du seul fournisseur actuel sur Bruxelles, la société Belcharge, présentation par son représentant. Décision et vote. (Majorité absolue) : **Ce vote est reporté à une prochaine Assemblée.**
11. Remplacement de 2 tourelles de systèmes de ventilation au 1017 et 1013, budget 4.683,20 € et financement. Décision et vote. (Majorité des 2/3) : **La résolution est acceptée, ces travaux seront financés par le fonds de réserve.**
- RESULTATS DES VOTES DETAILLES ANNEXES AU PRESENT PV**



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

12. Infiltrations au niveau garages -2. Proposition d'injections hydrofuges dans les murs niveau des emplacements parkings n° 17 et 18 et au bas des escalier vers les bureaux d'Actiris.

Décision et vote. (Majorité des 2/3) :

- Les offres sont en cours d'établissement auprès des sociétés Murprotec, Pht Humidit et Hydrotec.
- Pht Humidit demande avant d'établir une offre d'effectuer une recherche par détection de l'origine, les autres offres sont en cours.
- Il est décidé de donner **mandat au conseil de copropriété** pour la résolution de ce problème.
- Il est décidé de financer ces travaux par le **fonds de réserve**.

RESULTATS DES VOTES DETAILLES ANNEXES AU PRESENT PV

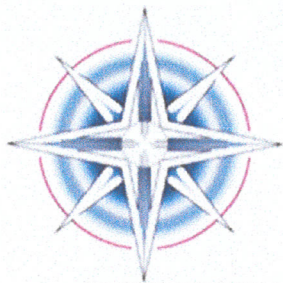
13. Travaux à effectuer suite nouvelles analyses de risques obligatoires au niveau des ascenseurs. (Obligation légale) Décision et vote. (Majorité Absolue) :

- Les analyses de risques n'ont pas encore été réceptionnées, dès réception de celles-ci, un devis sera demandé à la société en charge de l'entretien ELS.

14. Approbation du budget ordinaire et extraordinaire pour 2024 (à adapter en fonction des décisions précédentes) - Appel de fonds de réserve et/ou roulement. Décisions et votes. (Majorité Absolue) :

- Budget ordinaire : Appels provisions trimestriels : $4 \times 33.750,00 \text{ €} = 135.000,00 \text{ €}$: La résolution est **acceptée**.
- Budget Extraordinaire : Appels de fonds de réserve trimestriels : $4 \times 3.000,00 \text{ €} = 12.000,00 \text{ €}$: La résolution est **acceptée**.

Budget Ordinaire	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Estimé 2024
Protection incendie :	2.711,73 €	2.846,56 €	3.000,00 €
Contrôle ascenseurs :	1.178,28 €	1.226,02 €	1.270,00 €
Contrat entretien gaz chaufferie :	0,00 €	353,32 €	400,00 €
Contrat d'entretien ascenseurs :	3.731,20 €	3.849,92 €	4.100,00 €
Téléphone d'urgence ascenseurs : (2023+2024 avec entretien)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Travaux ascenseurs hors contrat :	0,00 €	392,20 €	1.000,00 €
Travaux installations électriques, sonnettes et parlophones :	2.076,87 €	810,90 €	2.000,00 €
Contrats d'entretien - Chauffage & Sanitaires :	1.035,10 €	1.097,21 €	1.200,00 €
Extracteurs d'air et de fumée :	1.113,00 €	694,30 €	1.200,00 €
Travaux système ventilation :	502,44 €	206,70 €	500,00 €
Travaux installation de chauffage :	1.439,41 €	4.204,84 €	3.000,00 €
Entretien adoucisseur d'eau :	190,80 €	212,00 €	230,00 €
Techem relevé compteurs : (2022)		882,40 €	950,00 €
Curage égouts :	1.272,00 €	1.272,00 €	1.500,00 €
Dépannage porte de garage -1 (O)	381,36 €	0,00 €	500,00 €
Entretien porte de garage -1	500,90 €	374,12 €	450,00 €
Entretien porte de garage -2	500,90 €	374,12 €	450,00 €



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

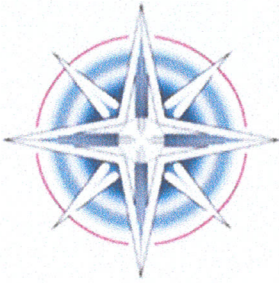
VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

Travaux porte de garage -2(P)	99,43 €	0,00 €	500,00 €
Travaux porte de garage -1(P)	3.026,83 €	0,00 €	500,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	16265,02 €	17.247,36 €	18.300,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat /parking -1	693,96 €	749,88 €	740,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat /parking -2	693,96 €	749,88 €	740,00 €
Fournitures Divers :		277,52 €	400,00 €
Fournitures lampes :	0,00 €	44,27 €	100,00 €
Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	493,70 €	497,22 €	700,00 €
Entretien jardins et environs immédiats	992,20 €	1.754,50 €	2.400,00 €
Aménagement jardins et environs immédiats	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Travaux divers bâtiment(P)	5.194,79 €	986,86 €	2.500,00 €
Entretien et réparations toits	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €
Travaux divers bâtiment (O)	1.173,82 €	675,00 €	1.500,00 €
Divers Communs (O)	0,00 €	0,00 €	500,00 €
Divers Parkings -1 (O)	0,00 €	0,00 €	500,00 €
Divers P	0,00 €	0,00 €	500,00 €
Eau - Redevance fixe et consommation :	14.570,55 €	8.473,74 €	16.000,00 €
Sel pour adoucisseur d'eau	981,95 €	471,90 €	1.100,00 €
Electricité parties communes	1.646,00 €	5.908,60 €	6.000,00 €
Electricité ascenseurs	2.144,00 €	5.322,05 €	6.000,00 €
Electricité chauffage et sanitaires	1.944,00 €	4.172,38 €	4.500,00 €
Gaz - Redevance fixe et consommation (2023 prov./M = 4.074,00 €)	60.544,85 €	30.025,20 €	40.000,00 €
Honoraires syndics (Si tjrs l4V=1.099,31€/mois suite indexation, indexé chaque année en octobre)	11.750,00 €	12.990,03 €	14.250,00 €
Honoraires architectes/ingénieurs (Permis environnement)	2.126,58 €	0,00 €	1.000,00 €
Autres honoraires	290,15 €	1.123,00 €	1.000,00 €
Assurance incendie	7.564,70 €	8.682,41 €	9.100,00 €
Protection juridique	697,07 €	772,14 €	850,00 €
Frais privatifs	3.526,76 €	1.123,00 €	2.500,00 €
Frais bancaires	89,04 €	18,00 €	100,00 €
TOTAL CHARGES COURANTES	153.143,55 €	120.861,55 €	155.030,00 €

15. Nominations : (Majorité absolue)

- Du Conseil de copropriété. Décision et vote : M. Hellawell, M. Norre, Mme Teheux, Mme Peckel et M. Gillier à l'unanimité des quotités présentes ou représentées (vote à main levée).
- Du Commissaire aux comptes. Décision et vote : M. Jimenez à l'unanimité des quotités présentes ou représentées (vote à main levée).
- Du Syndic. Décision et vote. (si reconduction du syndic actuel, contrat ci-joint) : L'immobilière des 4 Vents SRL représentée par son Administrateur, Adeline Spirlet- Fassin, et le gestionnaire, Daniel Saeremans, jusqu'à la prochaine

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



Assemblée Générale Ordinaire 2025 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées. Le président de séance est mandaté à l'unanimité des quotités présentes ou représentées pour signer le contrat (vote à main levée).

- Il est demandé de faire un update une fois par trimestre au Conseil de copropriété.

16. Nettoyage :

* Entrée garage très sale :

extérieur , intérieur. Nettoyer extérieur porte du garage et murs autour :

- toiles d'araignées au plafond

extérieur : murs latéraux + alentours

Pour éviter aspect délabré :

* parties basses de l'immeuble le long du trottoir :

+ pierre bleue (?)

+ murs de l'immeuble le long du trottoir : grand nettoyage

+ nettoyer vitres extérieures tout le long rez de chaussée

- Il est signalé que ces points ne sont pas prévus dans le contrat de la société de nettoyage. Le syndic demandera à la société de nettoyage de faire le nécessaire..

* ascenseur du 1015 :

A l'arrivée des derniers étages

(3 et 4) fortes secousses à l'arrivée,

Fortes vibrations de la porte. Inquiétant.

Nombreuses "réparations " depuis 3-4 ans, aucune amélioration, aggravations des symptômes Ascenseur à bout d'usage.

- Le syndic signale qu'effectivement toutes ces remarques ont déjà été faites et va refaire le point sur la situation.

* 1015 au - 1: porte de la cave quasi coincée : à raboter ou fermeture automatique à régler moins fort.

- Ce point est prévu dans les travaux du Permis d'environnement.

* Nettoyage du garage -1 + dépoussiérage et Nettoyage à la main (sans karcher car traînées sales) des parties hautes.

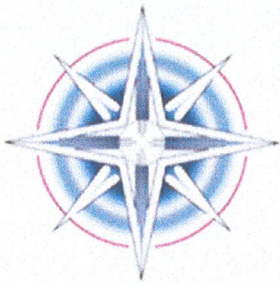
(Points non soumis à vote et demandés par Mme Vaerewyck).

- Voir 1^{er} point, sera lié.

17. Nous sommes de plus en plus inquiets concernant la sécurité dans le garage Beaucoup de personnes venant de l'extérieur y circulent et ont ainsi accès aux entrées ascenseurs (certains utilisent même nos poubelles ?)

De plus est-ce que le garage est devenu un vide -grenier ? Il faudrait aussi que les messages passent entre propriétaires et locataires. (Point non soumis à vote et demandé par Mme Peetroons) :

- Il est demandé aux propriétaires de faire passer le message auprès de leurs locataires et de leur rappeler les règles du Règlement d'Ordre Intérieur. Il est également rappelé à tous que chaque habitant peut demander à Bxl Propreté l'enlèvement de ses encombrants 1 x par an, gratuitement (voir site). Pour finir, il est impératif de ne pas donner les accès à des inconnus.



18. J'ai pour projet de faire remplacer les châssis de mon appartement, en façade côté rue, par des châssis identiques (matériaux, couleur) mais avec un store extérieur afin de nous protéger des fortes chaleurs de l'été. (Point demandé par Mme Bastide) - Décision et vote. (Majorité des 2/3) :

- La résolution est acceptée moyennant les conditions suivantes : Châssis à l'identique (même matériaux et même couleur), le store (screen) extérieur devra être de la couleur grise conforme au châssis, si un boîtier est installé, il ne pourra pas dépasser du profil et de l'alignement de la façade. Les autorisations nécessaires, du point de vue urbanistique, seront exclusivement à charge du propriétaire concerné/demandeur et un prérequis à toute installation.

RESULTATS DES VOTES DETAILLES ANNEXES AU PRESENT PV

19. Fixation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2025 au 27/03/25 à 18h.

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

- Il est demandé d'envoyer un rappel pour le nettoyage de printemps des terrasses via mail. Il est rappelé ici qu'il faut envoyer la preuve de leurs nettoyages au syndic.
- Il est demandé que l'horaires de la hotte au 1015 soit mise de 18h30 à 21h30.
- Il est signalé que quelqu'un habitant l'immeuble donne accès libre au garage SAAB, celui-ci squatte les parkings. Il semble que ce soit un locataire, le syndic prendra contact avec le propriétaire afin que son locataire cesse cela immédiatement.

21. 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 20h53.

X X X