



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE HYBRIDE DU 26/03/2025 A 18H00 DE L'ACP
BARA 6 SITUEE RUE BARA 6 A 1070 BXL-BCE 0898.882.766
AYANT EU LIEU EN LES BUREAUX DU SYNDIC**

ORDRE DU JOUR & DECISIONS :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée :
 - La séance est ouverte à 18h17, 5 copropriétaires sur 7 possédants 833/1000 quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés.
 - Les absents sont : Baum Mathias (11) et Ghammachi (156).
2. Nomination du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire. Décision et vote. (Majorité absolue) :
 - Mme Alofs comme présidente de séance, Mme Pierrard comme scrutateur, Mme Spirlet et Mme Orłowska, représentants du syndic, comme secrétaires à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
3. Approbation des comptes 2024 ainsi que du Bilan arrêté au 31/12/2024. Décision et vote. (Majorité absolue) :
 - Les comptes sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
4. Décharge pour l'exercice 2024. Décisions et votes (Majorité absolue) :
 - Au Commissaire aux comptes : 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, maintien, proposition et/ou changements éventuels. Décision et vote. (Majorité absolue) : Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de maintenir les fournisseurs actuels. La livraison de sel est désormais assurée par la société XS Clean.

Fournisseurs actuels :

- Entretien porte de garage : Portomatic
- Entretien adoucisseur d'eau et ~~livraison de sel~~ : Ecowater
- Entretien protection incendie : Ansul
- Nettoyage des communs : XS Clean
- Electricité : Engie
- Eau : Vivaqua
- Syndic : L'Immobilier des 4 Vents (voté au point « Nominations »)
- Assurance RC : Axa
- Assurance Protection juridique : DAS
- Assurance Habitation : Vivium

Rue Xavier De Bue 4 – 1180 Bruxelles
Tel: 02/315.08.51 – Mail: info@immo4vents.be
Assurance RCP AXA 730.390.160
IPI 510210



- Courtier : Dehon & Associés
- Banque : Belfius

6. Approbation du budget Ordinaire et Extraordinaire pour 2025. Décision et vote. (Majorité absolue) :

- Le budget rectificatif est approuvé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
- Pour le budget extraordinaire, il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de faire des appels trimestriels pour le fonds de réserve de 250 €.

BUDGET ORDINAIRE		
	Réalisé 2024	Estimé 2025
Entretien installation incendie	433,56 €	350,00 €
Entretien adoucisseur d'eau + sel	203,21 €	350,00 €
Traitement des nuisibles	169,40 €	200,00 €
Entretien porte de garage	549,10 €	1.500,00 €
Nettoyage bâtiment	3.267,00 €	3.400,00 €
Honoraires syndic	4.070,10 €	4.100,00 €
Honoraires prestations complémentaires	810,00 €	200,00 €
Divers	4.008,68 €	3.500,00 €
Eau parties communes	-227,56 €	200,00 €
Electricité parties communes	728,00 €	750,00 €
Assurance incendie	2.220,64 €	2.300,00 €
Assurance RC	88,44 €	100,00 €
Assurance protection juridique	173,47 €	200,00 €
Frais bancaires	354,91 €	400,00 €
Frais privés	573,25 €	500,00 €
TOTAL CHARGES COURANTES	17.422,20 €	18.050,00 €

- **Budget Extraordinaire** : A décider en fonction des décisions précédentes, obligation d'appeler un minimum 5% des charges courantes annuelles.

7. Mise en place d'une surveillance caméras dans la rampe d'accès aux garages et dans le garage. Décision et vote (Majorité des 2/3) : Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas installer de caméras. Mme Pierrard va nous transmettre les coordonnées de l'agent de quartier et le syndic va leur demander d'effectuer des rondes plus régulières devant la copropriété.

7.1 Choix du fournisseur et mode de financement. Décision et vote (Majorité absolue) :

Voir point 7

7.2 Mode de financement. Décision et vote (Majorité absolue) : Voir point 7



8. Travaux d'étanchéité sur le mur pignon. Décision et vote (Majorité des 2/3) : Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'attendre jusqu'à mi-avril que Mme Pierrard nous revienne pour voir si une autre solution peut être apportée pour résoudre ce problème d'infiltration dans les bureaux du rez-de-chaussée. Dans le cas où aucune solution n'est apportée, nous demanderons des précisions sur les devis déjà obtenus, à savoir Hydroplus et Doc Toiture, et un vote écrit ou une AG extraordinaire sera organisé.
- 8.1. Choix du fournisseur. Décision et vote (Majorité absolue) : Voir point 8
- 8.2. Mode de financement. Décision et vote (Majorité absolue) : Voir point 8
9. Nominations jusqu'à l'AGO 2026 : Décisions et votes (Majorité absolue)
- Du Commissaire aux comptes ; Mme Alofs à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Du Syndic (contrat à signer en séance, ci-joint) : L'immobilière des 4 Vents SRL représentée par son Administrateur, Mme Adeline Spirlet-Fassin, IPI 510210, et Mme Orlowska Sandra comme gestionnaire, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2025 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, le nouveau contrat est signé en séance.
10. Points demandés par M. Baum : (non soumis à vote, voir point 7)
- Suite à deux dégradations sur mon véhicule dans un espace-temps réduit, merci d'ajouter de mettre des caméras de surveillance dans le parking à l'ordre du jour : Voir point 7
11. Gestion journalière (Point non soumis à vote)
- Il est d'ores et déjà communiqué que la prochaine **Assemblée Générale Ordinaire 2026 aura lieu en hybride à la date du 23/03/26 à 17h30.**
 - Le syndic va vérifier dans les statuts qui doit prendre en charge l'enlèvement de l'arbre qui se trouve dans la cour.
 - Suite à la recherche de fuite effectuée pour les boursoufflures dans le garage, le syndic va demander des devis pour résoudre le décollement de la membrane d'étanchéité au niveau du bac où se situe l'amorce du jardin.
 - Un avis sera renvoyé aux occupants concernant l'interdiction de stocker leurs vélos dans les parties communes, excepté dans le local vélo prévu à cet effet et un panneau sera également affiché.
12. 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 19h26.

X X X