



SRL L'IMMOBILIERE DES 4 VENTS  
RUE XAVIER DE BUE, 4  
1180 UCCLE  
TÉL. 023150851  
info@immo4vents.be  
Num. IPI : 510210

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/03/2026 À 17:30

0036 - ACP BARA 6 (0898 882 766)  
AVENUE BARA 6  
1070 ANDERLECHT

**Lieu de l'assemblée :** Dans les bureaux du syndic et via TEAMS  
Rue Xavier De Bue , 4  
1180 Uccle

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL L'IMMOBILIERE DES 4 VENTS, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

5 copropriétaires sur 7 totalisant 833,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0275 - BATICHAM Youssef Chaiban représentant 316,00 / 1 000,00 quotités
- C0276 - Alofs Vivian représentant 93,00 / 1 000,00 quotités
- C0278 - European Society of Pathology représentant 179,00 / 1 000,00 quotités
- C0279 - ICT CONTROL représentant 147,00 / 1 000,00 quotités
- C0280 - Landuyt Renaat représentant 98,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0277 - Ghammachi Majed représentant 156,00 / 1 000,00 quotités
- C0281 - BAUM Mathias représentant 11,00 / 1 000,00 quotités

## LISTE DES RÉOLUTIONS

### 1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE.

La séance est ouverte, 5 copropriétaires sur 7 possédants 833/1000 quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés.

## 2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCES, DES SCRUTATEURS ET DU SECRÉTAIRE. DÉCISION ET VOTE.

Mme Alofs comme présidente de séance, Mme Piérard comme scrutateur, Mme Spirlet et Mme Ruelle, représentants du syndic, comme secrétaires à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

Majorité absolue	Oui	833,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 3. APPROBATION DES COMPTES 2025 AINSI QUE DU BILAN ARRÊTÉ AU 31/12/2025. DÉCISION ET VOTE.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

Le syndic proposera au commissaire aux comptes d'effectuer un nettoyage des fournisseurs.

Par ailleurs, l'assemblée demande que les comptes soient transmis au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblée, pour les prochaines convocations.

Majorité absolue	Oui	833,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2025.

La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

Majorité absolue	Oui	833,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



## 5. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2025.

La décharge n'est pas donnée au syndic pour l'exercice 2025.

Majorité absolue	Oui	370,00	44,42 %
	Non	463,00	55,58 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Alofs Vivian - European Society of Pathology - Landuyt Renaat		
Non	BATICHAM Youssef Chaiban - ICT CONTROL		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 6. RÉCAPITULATIF DES DIFFÉRENTS FOURNISSEURS ACTUELS POUR LES DÉPENSES COURANTES, MAINTIEN, PROPOSITION ET/OU CHANGEMENTS ÉVENTUELS. DÉCISION ET VOTE.

Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de maintenir les fournisseurs actuels.

Il est demandé au syndic de solliciter des propositions de contrat d'entretien des portes de garage et de surveiller les interventions de PORTOMATIC.

Le syndic vérifiera les variations de dureté de l'eau et demandera la vérification de l'adoucisseur auprès de ECOWATER. Il fera également vérifier la consommation de l'eau et les sous compteurs auprès de VIVAQUA.

- Entretien porte de garage : Portomatic
- Entretien adoucisseur d'eau : Ecowater
- Livraison de sel : XS Clean
- Entretien protection incendie : Ansul
- Nettoyage des communs : XS Clean
- Electricité : Engie
- Eau : Vivaqua
- Syndic : L'Immobilière des 4 Vents (voté au point « Nominations »)
- Assurance RC : Axa
- Assurance Protection juridique : DAS
- Assurance Habitation : Vivium
- Courtier : Dehon & Associés
- Banque : Belfius

Majorité absolue	Oui	833,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 7. TRAVAUX D'ÉTANCHÉITÉ SUR LE MUR PIGNON. DÉCISION ET VOTE.

Il est décidé de faire appel à l'architecte LAMBERT afin de réaliser un rapport d'expertise permettant de donner son avis quant aux sources d'infiltrations et ce qu'il y a lieu de faire pour résoudre le problème. Ce rapport devra être transmis à l'ensemble des copropriétaires dans un délai d'un mois maximum après l'assemblée générale de ce jour. Il sera également transmis aux fournisseurs afin qu'ils remettent leurs offre à jour en fonction de ce dernier et une assemblée générale extraordinaire sera organisée le 23 avril à 13h30 afin de choisir le fournisseur.

Majorité des 2/3	Oui	179,00	21,49 %
	Non	654,00	78,51 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	European Society of Pathology		
Non	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 8. TRAVAUX D'ÉTANCHÉITÉ SUR LE MUR PIGNON, CHOIX DU FOURNISSEUR ET FINANCEMENT. DÉCISION ET VOTE.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	0,00	-
	Abstentions	833,00	-
Oui			
Non			
Abstention	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 9. DÉMOUSSAGE ET NETTOYAGE DES CORNICHES. CHOIX DU FOURNISSEUR. DÉCISION ET VOTE.

Il est demandé au syndic de trouver un fournisseur pouvant réaliser de petits entretiens. Les solutions trouvées seront proposées lors de l'AGE.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	833,00	100,00 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 10. APPROBATION DU BUDGET ORDINAIRE (VOIR ANNEXE) ET EXTRAORDINAIRE POUR 2026. DÉCISION ET VOTE.

Le budget ordinaire est approuvé pour 15.000 € à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, à appeler en 4 trimestres.

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 €.

Majorité absolue	Oui	833,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES JUSQU'À L'AGO 2027. DÉCISION ET VOTE.

Mme Alofs à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

Majorité absolue	Oui	833,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. NOMINATION DU SYNDIC JUSQU'À L'AGO 2027. DÉCISION ET VOTE.

L'immobilière des 4 Vents SRL représentée par son Administrateur, Mme Adeline Spirlet-Fassin, IPI 510210, et Mme Caroline Ruelle comme gestionnaire, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2027 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

Majorité absolue	Oui	833,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	833,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	BATICHAM Youssef Chaiban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL - Landuyt Renaat		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 13. INFORMATION CONCERNANT LE SINISTRE DE LA CHUTE D'UNE PERSONNE EN 2024 DEPUIS LE 3E ÉTAGE, LOT DU PROPRIÉTAIRE GHAMMACHI. (NON SOUMIS À VOTE)

Le syndic informe du contenu du dossier et confirme qu'un dossier a été ouvert en protection juridique par le courtier d'assurance.

#### 14. POINTS SUR LES EXTRACTEURS. (NON SOUMIS À VOTE)

Madame Piérard transmettra une photo au syndic qui sera envoyée à AIR CLEAN afin de confirmer la présence ou pas d'extracteurs.

#### 15. PROBLÈME DES STATIONNEMENTS DE VÉLO DANS LES PARTIES COMMUNES. DÉCISION ET VOTE.

L'assemblée générale rappelle qu'aucun vélo ne peut être entreposé dans les parties communes, comme repris dans le ROI ci-joint.

Il est demandé au syndic de rédiger un avis aux copropriétaires, plus percutant et spécifiquement axé sur les aspects de sécurité au sein de l'immeuble, ce dernier sera affiché dans les parties et distribué dans les boîtes aux lettres. Si après la diffusion de l'avis, des vélos se trouvent encore dans les communs, le syndic demandera leur évacuation à l'extérieur de l'immeuble.

Majorité des 2/3	Oui	735,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	735,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	BATICHAM Youssef Chaïban - Alofs Vivian - European Society of Pathology - ICT CONTROL		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 16. FIXATION AGO 2027 AU 23/03/2027 À 17H30 EN HYBRIDE. (NON SOUMIS À VOTE)

L'assemblée valide la date du 23 mars 2027.

#### 17. GESTION JOURNALIÈRE. (NON SOUMIS À VOTE)

#### 18. LECTURE DU PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS ET SIGNATURE DE CE PROCÈS-VERBAL PAR LE PRÉSIDENT ET LES COPROPRIÉTAIRES ENCORE PRÉSENTS.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:09.

Le Président  
Alofs Vivian



Le Secrétaire  
Mme RUELLE CAROLINE

