



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 18/02/2026 À 16:00

0067 - ACP MARLBOROUGH (BE0502.732.588)
AVENUE WINSTON CHURCHILL, 18-22
1180 UCCLE

Lieu de l'assemblée : Dans les bureaux du syndic
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.

4 copropriétaires sur 6 totalisant 8 073 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C1052 - Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline représentant 979 / 10 000 quotités
- C1054 - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN représentant 3 174 / 10 000 quotités
- C1055 - Mme JOHANSEN Christina représentant 600 / 10 000 quotités
- C1056 - Monsieur LIPKIN Joseph représentant 3 320 / 10 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C1053 - BRUX-INVEST représentant 1 236 / 10 000 quotités
- C1057 - Madame Prieur Annick représentant 691 / 10 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

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

La séance est ouverte à 16h09, 4 sur 6 Copropriétaires possédant 8 073/10.000 de quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés.

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

M. Beguelin comme président de séance, M. Bok comme scrutateur et le syndic, représenté par Adeline Spirlet et Caroline Ruelle, comme secrétaires à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2025, DÉCISION ET VOTE.

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

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

HB
R
O

5. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025, DÉCISION ET VOTE.

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

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2025, DÉCISION ET VOTE.

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

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

HB





7. RÉCAPITULATIF DES DIFFÉRENTS FOURNISSEURS ET/OU CHOIX DES FOURNISSEURS (BANQUE, ASSURANCE, ETC...). DÉCISION ET VOTE.

Il est demandé de changer le courtier d'assurance et de passer chez SOYEZ MAMET, une fois le sinistre du BOILER actuellement en cours sera clôturé.

Le syndic prendra contact avec Vivaqua afin d'obtenir une offre pour le placement de compteurs individuels. Chaque occupant devra transmettre le relevé de son compteur.

Le syndic relancera le jardinier concernant l'aménagement du jardin à l'avant.

- Assurance bâtiment : AXA
- Assurance protection juridique : ARAG
- Courtier d'assurance : DEHON
- Entretien ascenseur : TK ELEVATOR
- Contrôle ascenseur : BTV
- Entretien porte de garage : PORTOMATIC
- Entretien des égouts : LOUIS LE DEBOUCHEUR
- Entretien des espaces vert : 4LANDSCAPE
- Nettoyage : CLEAN & CO
- Eau : VIVAQUA
- Electricité des communs : TOTAL ENERGIES
- Banque : KBC
- Syndic : L'IMMOBILIERE DES 4 VENTS (à voter au point « Nominations »)

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. PROPOSITION DE VÉRIFIER ET NETTOYER L'ENSEMBLE DES TERRASSES AVEC DALLES SUR PLOTS, SUITE À UNE VISITE DU SYNDIC DANS UN APPARTEMENT. MODE DE FINANCEMENT. DÉCISION ET VOTE.

Le syndic demandera des devis pour l'entretien de toutes les terrasses de l'avant du bâtiment. Un mandat est donné au conseil de copropriété afin de valider la meilleure proposition.

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. PROPOSITION D'INSTALLATION DE CAMÉRA DE SURVEILLANCE POUR LUTTER CONTRE LES DÉPÔTS SAUVAGES DEVANT L'IMMEUBLE. PRÉSENTATION DES DEVIS DE LA SOCIÉTÉ REVMATEC. DÉCISION ET VOTE.

Le syndic interrogera la société NEEA sur la façon de connecter la caméra en réseau afin de voir la faisabilité de fonctionnement et d'installation.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	0	-
	Abstentions	8 073	-
Oui			
Non			
Abstention	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10. NUISANCES SONORES VENANT DES TUYAUTERIES DE CHAUFFAGE AU NIVEAU DES APPARTEMENTS DU CÔTÉ GAUCHE.

Il est décidé de continuer les investigations avec les occupants du 2e et 3e étage et d'en faire le rapport au chauffagiste afin qu'il repasse sur place rapidement afin de trouver l'origine du problème.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	0	-
	Abstentions	8 073	-
Oui			
Non			
Abstention	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

11. SUIVI DES DOSSIERS SINISTRES.

Concernant le sinistre de la descente d'eau, il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de valider le devis AM.04.2026 de la société HYDROPLUS. Il devra être signalé à Monsieur Amodio que la pierre de façade devra bien être conservée. Les travaux seront financés par le fond de réserve.

Concernant le sinistre du boiler du 2e étage, une expertise aura lieu début mars afin de clôturer le dossier.

Majorité des 2/3	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

HB R


12. APPROBATION DU BUDGET ORDINAIRE (À TITRE INDICATIF CAR DÉCOMPTES TRIMESTRIELS SUR BASE DES FRAIS RÉELS) ET EXTRAORDINAIRE POUR 2026. DÉCISION ET VOTE.

Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de voter un budget ordinaire de 36.000€ pour l'exercice 2026.

Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas faire d'appels de fonds.

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. NOMINATIONS JUSQU'À L'AGO 2027 : DÉCISIONS ET VOTES.

Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer :

- Monsieur Bok en tant que commissaire aux comptes;
- Monsieur Bok et Monsieur Beguelin en tant que membres du conseil de copropriété;
- L'Immobilière des 4 Vents représentées par son Administrateur, Adeline Spirlet et Caroline Ruelle gestionnaire jusqu'à la prochaine AGO 2027 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

Majorité absolue	Oui	8 073	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 073	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur et Madame BOK HAKIM Charles & Jacqueline - S.A HIGH CLASS HOUSING AGENCY HENRI BEGUELIN - Mme JOHANSEN Christina - Monsieur LIPKIN Joseph		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. GESTION JOURNALIÈRE.

Le syndic reviendra vers les copropriétaires avec des propositions pour l'installation de panneaux solaires.

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire Hybride aura lieu le 18/02/2027 à 16h00, en les bureaux du syndic et en distanciel via TEAMS.

15. 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 17h30.

Le Président
S.A HIGH CLASS HOUSING
AGENCY HENRI BEGUELIN

Le Secrétaire
L'immobilière des 4 vents

Beguelin

