



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2025 HYBRIDE

DE L'ACP MARLBOROUGH – BCE 0502.732.588 DU 20/02/2025 A 16H

AYANT EU LIEU

EN LES BUREAUX DU SYNDIC ET EN DISTANCIEL VIA TEAMS



ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée :
 - La séance est ouverte à 16h09, 5 sur 6 Copropriétaires possédant 9.309/10.000 de quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés.
 - Les absents sont : Prieur-Vorreau (691).
2. Nomination du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire. Décision et vote. (Majorité absolue) : M. Beguelin comme président de séance, M. Bok comme scrutateur et le syndic, représenté par Adeline Spirlet et Alexis Aubry, comme secrétaires à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
3. Approbation des comptes exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024, ainsi que du bilan au 31/12/2024. Décisions et votes. (Majorité absolue) :
 - Les comptes sont approuvés à l'unanimité des quotités présente ou représentées.
4. Décharge à donner, décisions et votes (Majorité absolue) :
 - Au Commissaire aux comptes pour l'exercice 2023-2024 : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Au Conseil de Copropriété pour l'exercice 2023-2024 : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Au Syndic « The Keys/Bureau Conseil Emile Bernard » pour les exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024 (1 trimestre) : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Au Syndic « L'Immobilier des 4 Vents » pour 2023-2024 (4 trimestres) : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
5. Récapitulatif des différents fournisseurs et/ou choix des fournisseurs (banque, assurance, etc...). Décisions et votes. (Majorité absolue) :
 - Les fournisseurs actuels sont maintenus, ayant appris que Electrotest n'a plus fait de contrôle de l'ascenseur depuis 2022, il est décidé de passer chez BTV selon offre ci-jointe à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Concernant le curage, l'Assemblée donne, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, mandat au syndic pour choisir le contrat annuel entre Curnet et Louis le déboucheur.
 - Concernant le jardinier, d'autres devis doivent être réceptionnés et mandat est donné à Mme Bok et Mme Johansen pour faire le choix du jardinier, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Assurance bâtiment : AXA
 - Assurance protection juridique : ARAG
 - Courtier d'assurance : DEHON
 - Entretien ascenseur : TK ELEVATOR
 - Contrôle ascenseur : ELECTROTEST
 - Entretien porte de garage : PORTOMATIC
 - Entretien des égouts : CURNET
 - Entretien des espaces vert : 4LANDSCAPE
 - Nettoyage : CLEAN & CO

Beguelin



L'IMMOBILIÈRE DES 4 VENTS

VENTE - LOCATION - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC

- Eau : VIVAQUA
 - Electricité des communs : TOTAL ENERGIES
 - Banque : KBC
 - Syndic : L'IMMOBILIERE DES 4 VENTS (à voter au point « Nominations »)
6. Proposition d'aménagement l'espace vert situé devant l'immeuble. Mode de financement. Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
- D'autres devis doivent être réceptionnés et mandat est donné à Mme Bok et Mme Johansen pour faire le choix du jardinier pour l'entretien et l'aménagement à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
7. Proposition d'installer une descente d'eau pluviale apparente sur la façade avant, côté droit, afin de remédier au problème d'infiltration au numéro 24, causé par une ouverture dans la descente encastrée (voir rapport All Detect). Mode de financement. Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de prendre contact avec la société qui a refait les joints de la façade avant, M. Beguelin transmettra les documents relatifs à ces travaux au syndic afin qu'il puisse en prendre connaissance.
8. Proposition de vérifier et nettoyer l'ensemble des terrasses avec dalles sur plots, celles-ci n'ayant pas été entretenues depuis longtemps et étant à l'origine d'infiltrations. Mode de financement. Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de demander à M. Lipkin de se charger de ces entretiens à charge des occupants.
9. Approbation du budget Ordinaire (à titre indicatif car décomptes trimestriels sur base des frais réels) et Extraordinaire pour 2025. Décision et vote. (Majorité absolue) :
- Le budget ordinaire est approuvé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Le budget extraordinaire sera de 2.000 € pour le fonds de réserve appelé en 4 trimestre à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

BUDGET ORDINAIRE		
	Réalisé 2024	Estimé 2025
Nettoyage :	9.315,72 €	9.800,00 €
Espace vert : * +/- offre en attente de réception	372,08 €	*1.500,00 €
Porte de garage :	641,66 €	680,00 €
Electricité :	2.000,02 €	2.100,00 €
Eau :	8.631,53 €	8.800,00 €
Divers : (frais communs & privés)	6.605,43 €	2.500,00 €
Syndic : (+/- indexation en mars)	5.860,02 €	5.800,00 €
Assurance : (Incendie & PJ) * 2023+2024 pour la PJ	* 4.216,69 €	3.950,00 €
Ascenseur : (entretien & téléphone) *avec contrôle périodique	1.407,30 €	*2.500,00 €
Frais de banque :	284,55 €	300,00 €
TOTAL CHARGES COURANTES :	39.335,00 €	37.930,00 €

Beguelin



BUDGET EXTRAORDINAIRE

Appels de Fonds de Réserve :

VOIR DECISIONS
PRECEDENTES

10. Nominations jusqu'à l'AGO 2026 : Décisions et votes. (Majorité absolue)
- Du Commissaire aux comptes :
Monsieur Bok à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Du Conseil de Copropriété :
Monsieur Bok et Monsieur Beguelin à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - Du Syndic :
L'Immobilier des 4 Vents représentées par son Administrateur, Adeline Spirlet, jusqu'à la prochaine AGO 2026 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, mandat est donné à Monsieur Beguelin pour signer le contrat.
11. Point demandé par Monsieur Beguelin : Décisions et votes : Ces points sont annulés car sont sans objet.
- ~~Modification description a acté à la suite d'une vente dans l'acte de base pour des locaux rattacher à l'appartement B, mais qui sont rattacher à l'appartement A. (Majorité des 2/3)~~
 - ~~Et Mise en concordance des statuts. (Majorité absolue)~~
12. Point demandé par Madame Johansen : (Non soumis à vote)
- Problématique poubelle (tri sac jaune, sac blanc, sac bleu) -> Dépliant explicatif ? : Des avis seront affichés dans les communs pour rappeler l'agenda des sorties des sacs et le tri.
 - Parking -2 (emplacement de 2 voitures) / en pièces jointes photos : M. Beguelin fera la communication à ses locataires en collaboration avec le syndic.
 - Nuisances sonores voisins-> notice boîte aux lettres ? : Des avis seront distribués dans les boîtes aux lettres pour rappeler les bonnes pratiques, horaires pour les machines à laver, etc ... Les propriétaires concernés feront le nécessaire.
13. Point demandé par Monsieur Bok : (Non soumis vote)
- Depuis plusieurs années, nous sommes « victimes » de bruits insupportables provenant des tuyauteries (apparemment au-dessus de chez nous) rendant l'une des chambres presque inutilisable. Ces bruits sont audibles tous les jours jusqu'à 1 ou 2h00 du matin et recommencent vers 6-7 heures : Après discussion, il apparaît que les autres appartements n'ont pas ce problème. Mme et M. Bok verront ce point avec le syndic.
 - Infiltrations d'eau au niveau des garages lors de pluies abondantes (niveau -1) : non résolu malgré curage réalisé il y a quelques mois : Des recherches vont être faites pour trouver d'où provient le problème.
 - Jardin (devant la façade) non entretenu. Voir point 5.
 - Gestion des poubelles : certains jours, c'est un vrai dépotoir ! Soit la voirie « oublie » de ramasser quelques sacs poubelles, soit des habitants de l'immeuble déposent leurs sacs poubelles en dehors des jours prévus. Voir point 12.
14. Gestion journalière (Point non soumis à vote) :
- La prochaine Assemblée Générale Ordinaire Hybride aura lieu le 18/02/2026 à 16h00, en les bureaux du syndic et en distanciel via TEAMS.

Beguelin



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 17h45.

Béguelin

[Two handwritten signatures in blue ink]