



Bruxelles, le 08 avril 2025

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES
COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ARC EN CIEL II (BE 0850 227 665)
TENUE LE 8 AVRIL 2025 A 18h00 AVENUE DE LA BASILIQUE 14 A 1083
BRUXELLES**

1. Désignation d'un président de séance, d'un secrétaire et de deux scrutateurs

Les personnes suivantes se sont proposées pour le rôle :

- Président : Monsieur Kepa
- Secrétaire : Atlas Immo - représenté par Monsieur John Elleboudt
- Deux scrutateurs : Mesdames Orban & Gistelincx

2. Liste de présence – quorum - validité de l'assemblée générale

Sont présents ou représentés 21 propriétaires sur 120 possédants ensemble quotités 1980 sur 10 000. L'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour vu qu'il s'agit d'une seconde séance.

3. Rapport du vérificateur aux comptes

Le rejet des comptes 2024 découle du fait que plusieurs corrections demandées par le vérificateur, qui ont partiellement été prises en compte, mais il manque encore des pièces essentielles : notamment les factures d'AEC1, dont 6 mois de consommation d'eau (≈15.000 €), et l'historique de certains comptes fournisseurs à vérifier.

La présence de doubles factures ou de paiements en doublon, nécessitant des vérifications supplémentaires.

Il est dès lors proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour valider l'édition des comptes dès qu'un avis positif sera émis de la part du commissaire aux comptes
Cette décision sera entérinée par l'Assemblée Générale de 2026.

Il est rappelé que le commissaire aux comptes ne vérifie pas les historiques individuels.

La vérification des mouvements et soldes propres à chaque copropriétaire relève de la responsabilité de chacun.

Nous vous invitons donc à consulter vos décomptes personnels et à adresser toute question éventuelle au syndic dans les délais prévus.

Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 Jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040**

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



4. Approbation des comptes

Ce point ayant été débattu au point précédent, il est rappelé que l'ensemble de la comptabilité a été vérifié en profondeur par le commissaire aux comptes, dans le but d'assurer la meilleure transition possible vers le nouveau programme.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix.

5. Rapport de l'exercice écoulé par le syndic

Le rapport ayant été joint à la convocation et l'AG n'a pas de questions

6. Dossier photovoltaïque – problèmes rencontrés impact sur rentabilité

6.1. Explication

6.2. Imputation de la vente de l'électricité dans le réseau, et de la vente de CV » proposition fonds de réserve spécial PPV (vote).

6.3. Imputation de l'économie sur l'électricité auto-consommé » proposition fonds de réserve spécial (vote)

Lors de l'Assemblée Générale du 31 mai 2023, il a été décidé de mandater un expert pour la mise en place de panneaux photovoltaïques afin de réduire les charges énergétiques de l'immeuble. Le projet a rencontré plusieurs obstacles : difficulté d'accès au toit via un penthouse, erreur de planification sur le nombre de panneaux (65 installés au lieu de 82 prévus), et retard de validation par l'organisme de contrôle Brugel. La réception de l'installation est désormais confirmée. La rentabilité attendue du projet s'élève à environ 9.000 € par an (certificats verts et économies d'électricité), avec un retour sur investissement estimé à 5 ans.

Toutefois, la non-installation sur une 4e terrasse engendre une perte de rentabilité évaluée à 20.000 €, point central de la discussion en AG. Les copropriétaires ont soulevé plusieurs questions : paiement de la 4e facture, gestion du dossier par DS Power, communication insuffisante, et justification des coûts.

Il sera demandé à la société DS Power de communiquer le coût lié à la mise en place de la seconde grue.

Ce montant sera intégralement pris en charge par le syndic Atlas Immo.

L'Assemblée Générale a donc décidé de ne pas accorder décharge au syndic pour ce dossier et lui a donné mandat de négocier avec DS Power une compensation financière équivalente à la perte constatée.



7. Rapport du Conseil de Copropriété

7.1. Sur l'exercice en cours

7.2. Ce qui est en attente de réalisation

Dans le cadre du suivi de la copropriété, plusieurs dossiers sont actuellement en cours de traitement. Vous trouverez ci-dessous un état d'avancement des points principaux :

1. Dossier DS Power

Ce dossier nécessite encore une analyse approfondie avant de pouvoir finaliser la procédure. Des clarifications techniques doivent être apportées et nous attendons certaines réponses de leur part pour pouvoir avancer concrètement.

2. Caméras – Ascenseurs

La finalisation de ce dossier reste complexe et particulièrement chronophage. Il s'agit d'un dossier énergivore, notamment en raison du suivi constant qu'il impose auprès de la société GLS (Green Light Security), avec laquelle une coordination étroite est indispensable afin d'assurer une mise en œuvre conforme aux attentes de la copropriété.

3. Renouvellement des éclairages de secours

Une étude est en cours pour remplacer l'ensemble des dispositifs d'éclairage de secours. Des offres ont été demandées à différents prestataires spécialisés. Ce renouvellement est indispensable afin de garantir la sécurité des occupants et la conformité des installations.

...

L'ensemble de ces sujets fait l'objet d'un suivi rigoureux et nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'évolution et des prochaines étapes de mise en œuvre.

8. Décharge à donner :

8.1. Commissaire aux comptes

8.2. Conseil de Copropriété

8.3. Syndic

Par ailleurs, nous vous informons que la décharge a été donnée à l'unanimité des voix, avec une seule réserve émise à l'égard du syndic concernant le dossier DS Power.

9. Election :

9.1. Commissaire aux comptes

Mr Ernould

Mr Ernould confirme qu'il a les deux fonctions dans le CC.



9.2. Conseil de Copropriété

Mr Kepa
Mr Helmstedt
Mr Ernould
Md Vanderlinden

Nous vous précisons que tous les membres concernés ont été élus à l'unanimité des voix lors de l'Assemblée Générale.

10. Mission spéciale à accorder au Conseil de Copropriété ou à certains de ses membres

- 10.1. Relative à la gestion et à son suivi de l'immeuble,
- 10.2. Relative à la refonte complète des statuts conformément à la loi du 2 juin 2010.
- 10.3. Relative à la création de procédure et description des installations techniques de l'immeuble.
- 10.4. indemnité forfaitaire au CdeC (frais et temps) pour la mission 4.000 euros.

10.1 – L'Assemblée Générale donne sa confiance au Conseil de Copropriété pour le suivi de la gestion au sein de l'immeuble.

10.2 – L'acte de base datant de la création de l'immeuble, l'Assemblée Générale donne mandat à Monsieur Ernould pour procéder à une refonte complète des statuts (acte de base, règlement de copropriété, ROI, mise en conformité avec la loi). Le projet sera soumis pour approbation en temps utile.

10.3 – Il sera également réalisé un plan complet de localisation de toutes les installations techniques de l'immeuble.

10.4 – Cette proposition est acceptée.

Le conseil de copropriété du 16 septembre 2024 a décidé d'octroyer une compensation de 500 € par trimestre à Monsieur Hemstedt pour la gestion du système de vidéosurveillance.

Après deux années de travail entièrement gratuit, force est de constater que cette prestation - ne faisant pas du tout partie du travail d'un membre du conseil de copropriété - est de plus en plus chronophage.

Par exemple, la recherche d'un vol s'étant passé durant le week-end a nécessité 3h de recherche hors courriers et rapports divers.

Cette somme permet de payer les fournitures utilisées et est une maigre compensation du travail effectué pour la sécurité de l'immeuble.

Il faut rappeler aux habitants que toute demande de vidéosurveillance doit obligatoirement passer par le Syndic et doit être avalisée par une demande de la police



Nous vous informons que, conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale, les points suivants ont été acceptés à l'unanimité des voix :

11. Evaluation et reconduction des contrats en cours

Lift Exertise ascenseur	Lift Up Ascenseur
Bruxelles Proprete conteneur	Engie electricite
Ag assurance	Trifan entretien
HL Group nettoyage	Syndic Atlas
AIB contrôle	Nuisible Eradication

Le copropriétaire confirme avoir été suffisamment informé sur ce point.

12. Travaux et achats divers

- a. Renouvellement des extracteurs – Etude recommandée par ISB
- b. Etude énergétique proposée par Immo Pass.
- c. Accord pour un budget au CdeC (avec décision à l'unanimité du CdeC) de 10.000 euros pour l'année 2025 pour améliorations diverses avec infos en 2026 de l'éventuelle utilisation.

12.a La firme ISB signale que les extracteurs actuellement en place sont arrivés en fin de vie. Elle recommande le renouvellement complet des 8 extracteurs afin de garantir leur bon fonctionnement et d'assurer une ventilation efficace. Le coût de cette intervention s'élève à 14 000 € HTVA.

Pour information, le syndic est en fonction depuis près de 20 ans, et ces équipements étaient déjà installés à son arrivée.

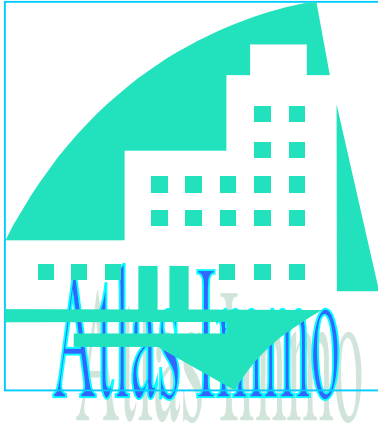
L'Assemblée Générale donne son accord pour établir un appel d'offres auprès de trois sociétés. Dès que l'ensemble des offres est reçu, le Conseil de Copropriété reçoit mandat pour valider le choix de la société retenue.

12.b Une demande de prix a été fait à la société **Immo Pass**, spécialisée dans l'audit technique des bâtiments.

L'objectif de cette mission est d'établir une photo synthèse de l'état général de l'immeuble, en mettant en évidence les éléments techniques existants, leur niveau d'usure, ainsi que les travaux à prévoir à court, moyen et long terme.

Ce travail permettra à la copropriété de disposer d'une vision claire et structurée, facilitant la planification des investissements futurs et assurant une gestion patrimoniale plus efficace.

Le coût de cette mission s'élève à 4 000 € HTVA.



L'Assemblée Générale décide de faire appel à une autre société dont l'objectif est d'établir une liste de recommandations en vue d'améliorer le PEB de l'immeuble. Le Conseil de Copropriété reçoit mandat pour valider cette mission, dans la limite d'un budget de 10 000 €. Cette décision est acceptée à l'unanimité.

13. Prévision charges 2025 et fonds de réserve

- 13.1. Evolution des charges et du fonds de réserves (2017-2024)
- 13.2. Budget 2025 et fonds de roulement trimestriels 2025
- 13.3. Fonds de réserve 2025 – proposition d'augmentation.

13.1 Le document sera joint et transmis aux copropriétaires.

13.2 Le budget annuel pour les charges communes est fixé à 250 000 €, et le budget trimestriel des consommations privatives s'élève à 7 263,91 €.

13.3 Le budget du fonds de réserve est fixé à 150 000 € par an.

Décision : Tous ces points sont acceptés à l'unanimité des voix.

14. Divers

- 14.1. Rappel des règles concernant les jeux d'enfants autour de l'immeuble
- 14.2. Demande d'installation d'une croix bleus de vétérinaire
- 14.3. Envoi courrier mail / courrier classique (document à compléter ou mail à envoyer)

14.1 Il est rappelé qu'il est interdit de jouer au ballon ou à tout autre jeu dans les parties communes de l'immeuble. Cette interdiction sera clairement mentionnée dans le nouveau Règlement d'Ordre Intérieur (ROI). Des panneaux seront également installés afin de rappeler cette règle.

14.2 Ce point est expliqué à l'Assemblée Générale, qui donne son accord pour le placement de la croix. Les copropriétaires suivants s'y opposent : Balog, Louis, Lejeune, Meeus, Orban, Souris, Vandervaeren.

Le point est néanmoins accepté.



14.3 Comme expliqué en début de séance, tous les envois seront effectués à la fois par courrier postal et courrier électronique. L'assemblée est consciente que cette double communication entraînera une augmentation des frais d'envoi.

Tous ces points sont acceptés à l'unanimité des voix.

15. Date de l'AG0 2026 – xx/03/2026

La première séance est prévue pour le 31 mars 2026, et la deuxième séance se tiendra au cours de la deuxième quinzaine d'avril 2026.

Une confirmation des dates sera envoyée aux copropriétaires par la diffusion de l'ordre du jour.

16. Réponse aux questions écrites

Isolation façade & toiture – point demande par Madame Netour

Point demande par la famille Lejeune

- Les terrasses étant à présent éclairées, ce que j'apprécie, il serait utile de remplacer les ampoules défectueuses.
- Nettoyage et démoussage de la borne d'ouverture de l'entrée des garages
- 3 ou 4 box garages, restent en permanence ouverts, même lorsque les voitures y sont garées
- Pour la commune de Molenbeek, sapin et déchets à évacuer à l'entrée des garages, avenue des Bougainvilliers.

Il est également rappelé que les lampes défectueuses des terrasses peuvent être remplacées par les occupants eux-mêmes. Ces lampes peuvent être demandées auprès du Conseil de Copropriété ou de Monsieur Trifan, lors de sa permanence dans l'immeuble.

Le remplacement n'est pas pris en charge par la copropriété.

Le nettoyage de la borne est en ordre.

Un rappel est fait concernant les portes de garages privées : celles-ci doivent être fermées en tout temps pour garantir la sécurité.

Les propriétaires bailleurs sont priés d'en informer leurs locataires. L'immeuble décline toute responsabilité en cas de vol, dépôt clandestin ou autres incidents liés à des portes laissées ouvertes.

Enfin, une demande de devis sera adressée à Monsieur Trifan pour le nettoyage de l'ensemble des murets de l'immeuble.

17. Lecture et signature du procès-verbal

Le syndic remercie la bonne tenue de cette Assemblée Générale et lève la séance à 20h15

Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 Jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040**

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



Étant donné que le Conseil estime qu'il n'est pas possible, concernant les panneaux photovoltaïques , de disposer d'un procès-verbal de l'AGO reflétant fidèlement les discussions et préoccupations exprimées lors de l'Assemblée Générale du 8 avril, et considérant qu'il est important de transmettre un procès-verbal pour officialiser d'autres décisions importantes en attente d'exécution; le Conseil de Copropriété (CdeC) propose que le syndic envoie le procès-verbal qu'il a lui-même rédigé, en y ajoutant clairement, en fin de document le présent texte ainsi que la mention que « l'approbation du procès-verbal de l'AGO du 8 avril sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. »

Pour l'association des propriétaires,
La SPRL ATLAS IMMO,
J. ELLEBOUDT, Syndic