



Bruxelles, le 13 mai 2024

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES
COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ARC EN CIEL II (BE 0850 227 665)
TENUE LE 13 MAI 2024 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 Lejeune et Maesen

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

Sont présents ou représentés 23 propriétaires sur 120 possédant ensemble quotités 2455 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 de l'exercice écoulé par le syndic

Le contrôle des comptes a été effectué par le commissaire aux comptes Monsieur Ernould. Nous avons rencontré énormément de pannes avec les ascenseurs avant leur mise en conformité.

Nous vous rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2023 la copropriété n'est plus sous contrat avec la société Schindler, les contrats d'entretien sont dès lors passés auprès de la firme Lift Up. Concernant l'évolution des travaux de modernisation, ce point sera débattu plus loin lors de cette assemblée générale.

Les extracteurs sont vérifiés annuellement par la firme ISB.

L'année écoulée a été marquée par de nombreux problèmes de fuites dans les colonnes de décharge et d'arrivée d'eau, causant des dégâts dans les appartements. Plusieurs dossiers d'assurance ont été réglés au cas par cas.

Nous rappelons que déclarer un nombre important de sinistres auprès de la compagnie d'assurance est une arme à double tranchant pour la copropriété, vous avez votre statistique sinistre qui augmente de manière drastique, pour rappel celle de votre copropriété est déjà alarmante, de plus avec le nombre de sinistres qui augmentent, la compagnie peut à tout

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



moment augmenter votre franchise et à terme exclure la couverture dégâts des eaux, cette situation serait dramatique pour la copropriété. Il est dès lors important que la copropriété s'auto assure pour les petits sinistres.

La principale difficulté rencontrée par le Syndic dans le règlement de ces affaires, est de disposer d'un dossier complet de tous les appartements touchés (déclaration de sinistre - devis de remise en état - photos des dégâts – résolution de la cause avec facture).

Le courtier de la copropriété déclare le sinistre auprès de la compagnie d'assurance quand le dossier est complet (déclaration d'accident + résolution de la cause (avec facture) + photos des dégâts + devis pour remise en état) de TOUS les appartements liés au même sinistre-à la même cause !

De nouveaux dossiers sont en revanche toujours en cours de résolution car ils ne sont pas complets !

Nous avons aussi clôturé les dossiers d'assurance de l'année précédente. D'autres nouveaux dossiers sont cependant toujours en cours de résolution.

Augmentation significative du nombre de dépôts d'encombrants dans les sous-sols.

Il est bien rappelé qu'il faut respecter les lieux de dépôt des déchets. Les encombrants ne peuvent être déposés dans les sous-sols et nous signalons que la commune organise très régulièrement une collecte d'encombrants.

Nous rappelons qu'il est essentiel de respecter le tri et les lieux.

Nous ne pouvons que déplorer que d'année en année la mauvaise volonté des occupants est grandissante pour donner accès à leur appartement pour résoudre les problèmes de fuite et rende la gestion « infernale » tout en provoquant la colère des sinistrés envers des tiers voire le syndic dans ses dossiers.

La copropriété a rencontré énormément de soucis avec le locataire Monsieur Vos, les soucis se sont arrêtés à la suite du décès de ce monsieur, mais ceci a engendré énormément de frais de procédure et d'avocat pour la copropriété.

Nous rencontrons également énormément de soucis pour finaliser les derniers dossiers en cours avec la société Green Light, ce n'est pas faute avec l'aide du conseil de copropriété de les relancer à maintes reprises pour finaliser ces dossiers, nous continuons à mettre la pression auprès de ceux-ci.

Nous avons en accord avec le conseil de copropriété validé plusieurs dossiers importants au cours de cette année dans le but d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble des copropriétaires.

- Changement des serrures des portes des caves communes
- Renouvellement d'une décharge en Geberit
- Remplacement des spots extérieurs
- Finalisation de la pose des caméras dans les parties communes
- La pose de purgeur automatique
- La finalisation de l'étude des panneaux photovoltaïques

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



- Réfection de l'étanchéité des terrasses du Penthouse colonne IV
- Réfection de l'étanchéité des terrasses du Penthouse colonne V
-

Nous avons interpellé avec l'aide du conseil de copropriété à plusieurs reprises la bourgmestre de notre commune pour lui faire part de toutes les incivilités aux alentours de l'immeuble et le problème de la sécurité, après de multiples relances nous avons reçu des réponses en nous informant que ce point sera pris en considération par leurs services afin d'améliorer le nettoyage des abords de la copropriété et communiquera une note au service de police pour demander une attention particulière au niveau du quartier.

Nous avons rencontré et résolu avec l'aide du conseil de copropriété, bon nombre de pannes diverses : les ressorts de la porte des garages ont dû être remplacés, des problèmes électriques divers ont été réglés, nous avons fait le suivi de petits dysfonctionnements des ascenseurs... Les relevés des index des compteurs électriques des garages ont été vérifiés avec leur aide.

Cette année, nous avons clôturé avec succès les gros dossiers débiteurs avec l'avocat Maître Delacroix

Nous sommes à une somme débitrice (pour tout l'immeuble) avant répartition de 22 000€, nous pouvons constater que nous sommes stables malgré la situation économique par rapport à l'année dernière. Dommage de constater que souvent il s'agit de nouveaux propriétaires. Ces dossiers sont gérés par l'avocat de la copropriété.

Le syndic en profite pour rappeler l'article 18 de l'Acte de Base tant pour la bonne gestion de la copropriété que pour éviter des amendes, qui au-delà de l'échéance de 30 jours de l'émission des appels, produisent des pénalités fixées forfaitairement à 5% et des intérêts calculés à raison de 1% par mois de retard de paiement.

Plusieurs travaux ont aussi été entrepris dans la copropriété avec succès.

Le syndic tient à remercier le conseil de copropriété, le commissaire aux comptes pour leur aide précieuse durant cette année.

Ces quelques mots ne prétendent pas avoir soulevé tous les événements durant l'année écoulée, mais ont pour but de refléter la majorité de ceux-ci.

4. Vote d'approbation des comptes et décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au syndic pour la gestion et les comptes 2023

Le rapport de Monsieur Ernoult a été communiqué aux copropriétaires. Pour rappel, chaque année, avant l'envoi des comptes le commissaire a toujours eu accès à toutes les pièces comptables de l'immeuble : ils invitent l'assemblée à les approuver.

Les comptes de la copropriété, le bilan et la répartition sont approuvés et décharge est donnée aux membres du conseil de copropriété et au syndic.

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



Le syndic informe l'AG qu'il est contraint d'augmenter ses frais administratifs de 1.50€/mois/lot, ce qui permettra à l'immeuble d'obtenir un nouveau programme informatique qui correspond aux règles en vigueur. Toutes les pièces comptables seront digitalisées. De plus tous les copropriétaires pourront consulter les pièces, procès-verbaux, les décomptes et dossiers en cours par voie électronique. Ce programme permettra aussi de tenir une assemblée à distance.

Les comptes 2023 sont dès lors approuvés à l'unanimité des voix et la décharge est donnée.

5. Mise en conformité des ascenseurs – information

Nous informons l'AG que les travaux se passent sans trop de soucis, nous arrivons tout doucement à la fin des travaux de la mise en conformité.

Beaucoup de copropriétaires trouvent le résultat de l'habillage cabine superbe

Le syndic rappelle que l'expert suit de près l'ensemble des travaux par des réunions sur site.

6. Vote du budget 2024 – 2025 - fonds de roulement et provision d'eau - uniformisation des appels.

Le syndic rappelle également que l'année 2023 il y a eu énormément d'augmentations avec les investissements du fonds de réserve.

Le budget proposé trimestriellement est le suivant :

Budget trimestriel du fonds de roulement est 54 732 €.

Budget trimestriel des consommations privatives 6252.90€ à 7263.91 €.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix.

7. Vote du budget 2024 - 2025 augmentation du fonds de réserve :

Le syndic et le conseil de copropriété proposent d'augmenter l'apport au fonds de réserve de 37 500 euros par an, Ce qui donne un apport annuel 150 000€, soit une augmentation trimestrielle de 11912.5€



Ce point accepté à l'unanimité des voix.

8. Vote concernant la réélection du Conseil de copropriété :

Madame Vanderlinden : ce membre est élu à l'unanimité des voix

starofindia.management@gmail.com – entrée 153 bte 22

Monsieur Ernould: ce membre est élu à l'unanimité des voix

frederic.e@skynet.be – entrée 153 bte 29

Monsieur Kepa : ce membre est élu à l'unanimité des voix

ilir_kepa@hotmail.com – entrée 153 bte 60

Monsieur Hemstedt : ce membre est élu à l'unanimité des voix

s.hemstedt@skynet.be – entrée 153 bte 56

9. Vote concernant la réélection du vérificateur aux comptes

Monsieur Ernould : ce membre est élu à l'unanimité des voix

10. Décision à prendre lorsque Mr Dorel devra bientôt prendre sa pension – mandat au syndic et conseil de copropriété

Il s'ouvre un débat sur le remplacement de l'ouvrier Monsieur Dorel qui arrive en fin de carrière et devra prendre sa pension pour début 2025.

Le conseil de copropriété et le syndic propose de travailler de la manière suivante :

- Augmenter les prestations de la firme de nettoyage pour reprendre l'ensemble des tâches que Dorel effectuait, telles que la sortie des containers etc.
- De faire appel à un entrepreneur indépendant, genre Monsieur Trifan, et de prendre un forfait de pour effectuer des prestations techniques que Monsieur Dorel effectuait

Nous sommes en train de finaliser le planning avec la firme de nettoyage et ceci sera validé par le conseil de copropriété.

Concernant Monsieur Trifan, nous sommes en train d'étudier un forfait qui serait adéquat pour effectuer l'ensemble de ses tâches.

Il est important que début 2025 Monsieur Trifan soit régulièrement présent pour bénéficier du transfert de connaissances de l'ouvrier Monsieur Dorel.

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



Ces modifications pourraient engendrer au début une réadaptation des prestations de la firme de nettoyage ou de Monsieur trifan.

Il est décidé à l'unanimité des voix de faire le test de cette proposition jusqu'à l'assemblée générale 2026.

11. Vote prévoir la 1° AG à 11h et dans l'alternative où le quorum requis n'est pas atteint, la 2° seance serait à 18h.

Au vu des manquements de plusieurs propriétaires pour obtenir le double quorum en assemblée générale, l'assemblée générale accepte à l'unanimité des voix de tenir la première séance à 11 heures, dans cette convocation il sera automatiquement inscrit la date de la deuxième séance.

12. Vote mise en peinture des couloirs – porte & chambranles

Il est présenté le devis pour la remise en peinture des communs, Monsieur kepa a pu trouver une société qui effectue ce travail pour un montant de plus ou -26 000 €.

Après une longue discussion, il est proposé de repeindre uniquement les murs et les plafonds des paliers

Ce point est accepté à l'unanimité des voix, trois copropriétaires votre compte, Louis 138Q, Maesen 103Q et Vanderlinden 121Q

Ce travail est dès lors validé

13. Vote remplacement des éclairages par un modèle LED avec un système de détection intégré

Il est présenté le devis pour effectuer le travail de changer tous les éclairages de la cage d'escalier, ce travail revient à 14 000 € hors TVA.

Ce point accepté à l'unanimité des voix



14. Travaux divers

Il est expliqué lors de l'assemblée générale qu'il sera placé un clavier à code suivant les travaux décidés lors de l'assemblée générale extraordinaire de novembre 2023, car cette colonne a une autre parlophonie, ce système évite le remplacement total de la parlophonie de la colonne sept.

15. Information concernant l'installation de panneaux photovoltaïques

Nous informons l'assemblée générale que ce dossier avance de manière pénible car la copropriété doit encore obtenir l'accès à un Penthouse pour finaliser la livraison du matériel, dès que les accès seront confirmés la société sera en mesure d'effectuer la livraison et le raccordement aux panneaux photovoltaïques.

16. Point demandé par Madame Lejeune : examen de la qualité de l'eau

Le syndic rappelle du temps de feu Monsieur Lecollier que celui-ci avait fait une enquête sur la dureté de l'eau, il faut savoir que votre copropriété se situe sur une zone forte en calcaire.

L'adoucisseur est régulièrement contrôlé pour s'assurer de son bon fonctionnement.

Il est rappelé que la pharmacie vend des contrôles sur la dureté de l'eau.

17. Lecture et signature du procès-verbal

Le syndic remercie la bonne tenue de cette Assemblée Générale et lève la séance à 19h50

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