

Bruxelles, le 16 avril 2024

**Proces verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence
"Olympiades" Rue G. Delathouwer 7 à 1090 Jette.**

**Qui s'est tenue en date du 16 avril 2024 à 18h00 dans les bureaux du syndic Atlas Immo
– Avenue Odon Warland 109 à 1090 Jette**

RESUME DES POINTS DISCUTES ET DES DECISIONS PRISES

1. Liste des présences – Quorum - président de séance - secrétaire

Président de séance : Madame Cimen

Secrétaire : Atlas Immo - représenté par Mr Elleboudt

Le syndic ouvre la séance. Les propriétaires présents ou représentés totalisent 7185/10 000 quotités, soit 11 propriétaires sur 19, nous avons donc atteint le double quorum, l'assemblée est dès lors valablement constituée.

2. Approbation des comptes du 01-10-2022 au 30-09-2023

Le syndic confirme que les comptes de la copropriété ont été vérifiés par les commissaires aux comptes (Monsieur Nguyen Tran).

Le syndic informe l'AG qu'il est contraint d'augmenter ses frais administratifs de 25€/mois, pour tout l'immeuble suite aux nouvelles normes en vigueur, ceci permettra à l'immeuble d'obtenir un nouveau programme qui correspond aux règles en vigueur, et de plus tous les copropriétaires pourront consulter les factures, PV des AG, dossiers en cours etc... de la copropriété via le décompte, digitalisation de tous les documents comptables, possibilité de faire les AG en distancielle,...

Les comptes, le bilan et la répartition des frais sont approuvés à l'unanimité des voix.

3. Réélection du conseil de copropriété + rôle du conseil de copropriété

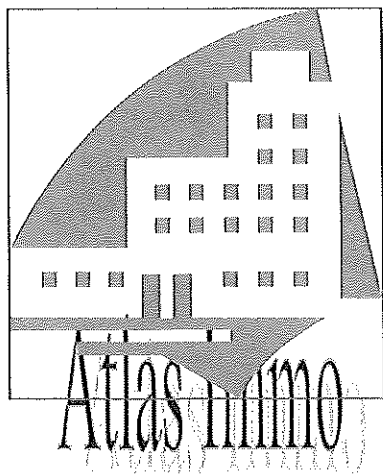
Il est rappelé que Madame Wilmet n'est pas la concierge de l'immeuble et ne fait pas partie du conseil de copropriété. Le rôle du conseil de copropriété est de contrôler et d'assister le syndic dans sa fonction.

L'assemblée générale tient à dossier vivement Madame Wilmet et Monsieur Delander pour toute mission qu'ils accomplissent au sein de la copropriété.

Avenue Odon WARland 109, 1090 Jette

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

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



Il est décidé de pas élire de conseil de copropriété, mais Monsieur Nguyen Bui Qui en tant que commissaire aux comptes.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix.

4. Réélection du syndic Atlas Immo

Le contrat du syndic est arrivé à son terme, le syndic propose de continuer sa mission pour 2 ans.

Le syndic recoit sa decharge et est reconduit à l'unanimité des voix pour deux ans.

5. Travaux à prévoir

- Le propriétaire du dernier étage informe qu'il a un problème de pression à son étage, d'autres copropriétaires se plaignent du bruit et des vibrations au niveau de la tuyauterie d'eau de la copropriété. Après un échange de vue l'assemblée générale décide demander au plombier semservices (Monsieur Fabio) devenir faire en contrôle de l'ensemble de la copropriété pour trouver la cause de ce problème. Il sera demandé dans le doute possible de tenir le rendez-vous à samedi matin.
- Il sera demandé un devis pour le placement des lampes avec détecteur de mouvement est lente de secours, l'assemblée générale donne mandat jusqu'à montant de 2000 € à Madame Wilmet et Monsieur Delandeur pour valider ce devis.
- L'assemblée générale informe que l'appartement de Monsieur Nguyen – Tran Tuong cause beaucoup de nuisances sonores au sein de la copropriété avec ses locataires, l'assemblée générale demande que ce copropriétaire intervienne auprès de ses locataires pour cesser tous ces bruits intempestifs dérangeants.

L' ensembles de ces points sont acceptés à l'unanimité des voix

6. Respect du ROI

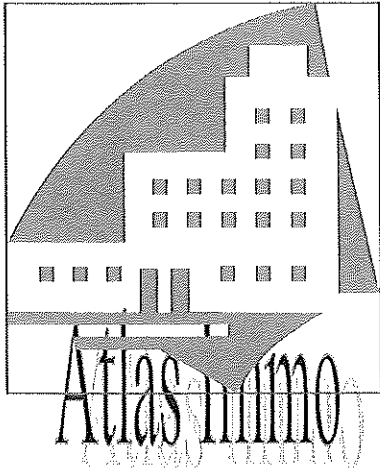
Notre immeuble est une maison où se côtoient peu de personnes : les règles sont indispensables pour vivre dans la paix, la convivialité et l'harmonie.

Si en principe chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun et chacune le respect de certaines règles.

Avenue Odon WARland 109, 1090 Jette

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

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



Le présent règlement est donc destiné à clarifier ces règles.

Il va de soi que les propriétaires mettant leur bien en location ont l'obligation légale de communiquer le règlement à leur locataire en lui remettant un exemplaire.

Il est également rappelé de respecter les jours de sorties des poubelles et déposer celle-ci la veille si non les poubelles restent pendant une semaine devant l'immeuble et ce point également pour les poubelles oranges.

L'assemblée rappelle que les copropriétaires peuvent se faire fournir une poubelle orange endurent pour éviter tous ces problèmes de sac qui coulent et autres...

Depuis février 2022, les pigeons sont une espèce protégée à Bruxelles syndic n'a pas de solution pour éradiquer ce problème.

Il est également rappelé que la cours arrière n'est pas une poubelle, on ne jette pas ses déchets des terrasses.

Il faut éteindre la lumière dans le corridor qui mène au garage.

7. Budget 2024-2025

Le syndic informe l'AG que le fonds de réserve au 30-09-23 est de 18 177.53€.

Il est décidé de garder le même un budget annuel de 34 000€ et un fonds de réserve 5000€/an

Nous remercions chaque copropriétaire de faire un ordre permanent afin d'adapter son budget, ceci afin d'éviter des frais de rappel.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix.

L'ordre du jour étant épuisé à 19h15, le président de séance remercie tous les copropriétaires de la bonne tenue de l'assemblée générale.

Pour l'association des propriétaires,
La SPRL Atlas Immo, syndic
J. ELLEBOUDT