

Bruxelles, le 06 Mars 2023

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 06 mars 2023 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 : Monsieur Brisy

Secrétaire : Atlas Immo - représenté par Mr Elleboudt

Le syndic ouvre la séance. Les propriétaires présents ou représentés totalisent 7496/10 000 quotités, soit 12 propriétaires sur 19, nous avons donc atteint le double quorum, l'assemblée est dès lors valablement constituée.

2. Approbation des comptes du 01-10-2021 au 30-09-2022

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

Les comptes, le bilan et la répartition des frais sont approuvés à l'unanimité des voix et décharge est donnée sous réserve du contrôle de Monsieur Nguyen Bui Qui dans les 30 jours si aucune remarques n'est formulés.

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.

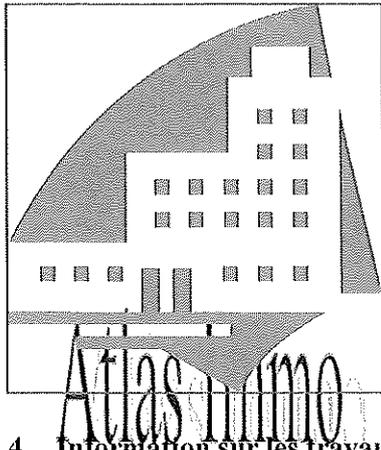
Il est décidé de ne pas élire de conseil de copropriété Monsieur Nguyen Bui Qui en tant que commissaire aux comptes.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix.

Avenue Odon Warland 109, 1090 Jette

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

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



4. Information sur les travaux de l'ascenseur urgent

Nous faisons un bref historique du dossier ascenseur, celui-ci était à l'arrêt en novembre 2022, malgré plusieurs appels auprès de Schindler aucune intervention concluante n'était faite et l'ascenseur était toujours à l'arrêt, après toutes les relances aucune action concrète de Schindler, la seule réponse, c'est sûrement le lumière de la cabine qui pose problème, on ne peut accepter qu'un lumière mette un ascenseur à l'arrêt.

Il a été fait à une autre société pour débloquent la situation, il est confirmé ce qui suit :

« une offre pour le remplacement des serrures des portes palières car après ma visite j'ai constaté que les serrures actuelles sont en très mauvais état est pour moi c'est la cause principale des dysfonctionnements de l'ascenseur »

En accord avec certains copropriétaires, le devis de 2425€ est valide.

Lors de ce travail, la société a effectué certaines opérations

- Déblocage de la carte électronique (intervention d'un technicien spécialisé en matériel Schindler)
- Remplacement du boîtier de gestion des barrières photocellules
- Raccourcissement du câble du limiteur de vitesse

Malgré toutes ces interventions le matériel fermé de Schindler provoquait toujours des pannes et des mises à l'arrêt de l'ascenseur, une analyse approfondie avec plusieurs vérifications donne la conclusion suivante, remplacement de l'armoire de commande, les boutons et toute la filerie électrique. Cela permettra de mettre fin à toutes les problèmes et pannes successives.

Nous avons pu obtenir une remise de 3% sur le travail 12200€.

Tous ces travaux ont été supervisés par le bureau de contrôle Konhef, une attestation de conformité a été délivrée, la prochaine analyse de risque devra être effectuée pour le 31.12.2035.

Ces travaux ont été financés par le fonds de réserve d'urgence et la mise à l'arrêt de l'ascenseur.

L'AG remercie l'ensemble de ces informations et approuve le travail effectué.

5. Placement d'une gache électrique avec tranche horaire (devis en annexe)

Ce travail revient à 1300€, pour le placement d'une gache électrique sur tranche d'horaire. Monsieur Brisy explique le projet. Après un échange de vue, il est passé au vote.

7 pour & 4 contre (2696 quotités), ce travail est dès lors validé

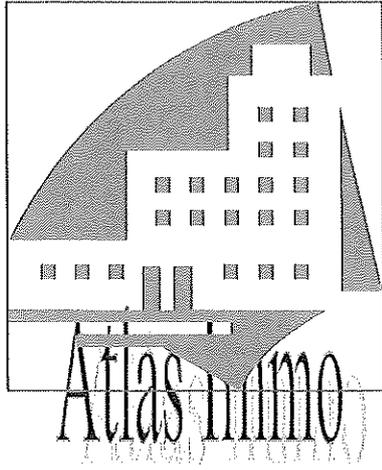
La tranche d'horaire sera de 20h à 06h.

Le devis sera actualisé auprès du fournisseur car il date d'avril 2022.

Avenue Odon Warland 109, 1090 Jette

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

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



6. Travaux à prévoir

Il sera demandé un prix pour la dératisation dans la cours de l'immeuble.

7. 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.

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.

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.

8. Budget 2023-2024

Le syndic informe l'AG que le fonds de réserve au 30-09-22 est de 26 978.51€.

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

Avenue Odon Warland 109, 1090 Jette

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

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