



Bruxelles, le 23 mars 2022

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE ARAGON
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MERCREDI 23 MARS 2022 A 18h00
AU HALL DES SPORTS à 1083 GANSHOREN.**

RESUME DES POINTS DISCUTES ET DES DECISIONS PRISES

1) Liste des présences – quorum- désignation d'un président de séance et d'un secrétaire.

Le syndic ouvre la séance.

6 Propriétaires sur 20 sont présents ou représentés totalisant 7561/25810 quotités. L'assemblée est valablement constituée et peut-être délibérée vu qu'il s'agit d'une deuxième séance.

Président : [REDACTED]

Secrétaire : Le syndic Atlas Immo

2) Approbation des comptes 2020-2021 – décharge

La comptabilité a été contrôlée par [REDACTED] jusqu'au 31.12.2021, le commissaire aux comptes invite l'AG à approuver les comptes, le bilan et la répartition des frais.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des voix et la décharge est donnée au syndic.

3) Situation mauvais payeurs

Dans l'ensemble, la situation est bonne, il y a deux dossiers chez l'avocat, un dossier où l'argent sera récupéré par la vente du bien. Il est rappelé l'importance aux copropriétaires d'honorer les paiements mensuels car la copropriété n'est pas une banque.

Ce point accepté à l'unanimité des voix.

4) Réélection du conseil de copropriété

L'assemblée a élu les membres suivants dans le conseil de copropriété :

Président :

➤ [REDACTED]

Assesseurs :

➤ [REDACTED]
➤ [REDACTED]

Commissaire aux comptes : [REDACTED]

Tous les membres du conseil de copropriété sont réélus à l'unanimité des voix

Avenue Odon Warland 109 à 1090 Bruxelles

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

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



5) Réélection du syndic et décharge

Le syndic Atlas Immo propose de continuer sa mission jusqu'à la prochaine AG statutaire.

Ce point accepté à l'unanimité des voix.

6) Mise en conformité ascenseur

Nous sommes arrivés à l'échéance de la date de la conformité des ascenseurs (15 ans), quand les travaux seront effectués, la prochaine mise en conformité sera pour 2035.

A ce jour les travaux s'élèvent :

Br Electrimek	6642€ HTVA
Liften Spaas	4620€ HTVA

Attention, les prix peuvent varier car ils sont de mars 2022.

L'assemblée générale choisie à l'unanimité des voix de faire le travail avec la firme Liften Spaas pour un montant d'environ 4620 € hors TVA, le syndic rappelle que vu la situation actuelle les prix peuvent varier légèrement.

7) Fissure dans le mur extérieur de la terrasse

L'assemblée générale donne son accord à l'unanimité des voix de faire la rénovation de la terrasse du deuxième étage de [REDACTED]

8) Travaux à prévoir :

- A l'échéance du contrat Ista, il sera transféré le nouveau contrat auprès de Caloribel.
- Il est demandé une action pour la réparation du miroir extérieur.
- Il est demandé des devis pour le renouvellement de la toiture avec l'option isolation et la possibilité des primes.
- Il sera demandé des devis pour la rénovation de la cabane ascenseur
- Il sera demandé des devis pour le placement des lampes avec détecteur de mouvement

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



9) **Ne plus déclarer de sinistre en dessous de 1000 euros.**

Pour préserver la statistique sinistre de l'immeuble, il ne sera plus déclaré de sinistre en dessous de 1000€

Par sinistre en dessous de 1000 euros, nous parlons des frais liés au sinistre si ceux-ci sont inférieur à 1000 euros, le sinistre ne sera pas déclaré.

10) **Contrat annuel pour la maintenance incendie :**

Il est demandé d'effectuer un contrôle des détecteurs de fumée.

Il est proposé un contrat pour un montant de 250 € hors TVA.

Ce point accepté à l'unanimité des voix.

11) **Budget – fonds de réserve**

Le budget annuel pour 2021 de 32.000 € et un apport au fonds de réserve de 30 000 € par an.

Ce point accepté à l'unanimité des voix.

Il est demandé aux copropriétaires d'adapter leurs provisions mensuelles à partir du 1^{er} juin 2022 car pour rappel il n'y a pas d'appel de fonds qui est envoyé par le syndic.

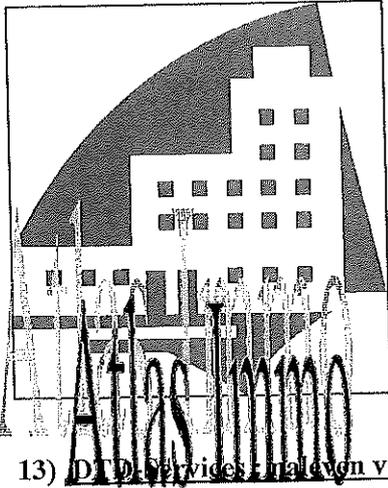
Lecture et signature du PV

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 19h20

Pour l'association des propriétaires,

La SPRL Atlas Immo, syndic

J. ELLEBOUDT



13) DTD-Service naleven van het lastenboek voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen

Meer en meer mensen klagen over de kwaliteit van de schoonmaak van het bedrijf en de niet naleving van hun werkplanning. Er volgt een lange discussie over dit onderwerp.

De syndicus stelt voor dat DTD-Service de kans krijgt om het lastenboek scrupuleus te respecteren.
Als dat niet lukt, zal de syndicus op de volgende vergadering offertes indienen om andere dienstverleners te vinden.
De vergadering heeft dit voorstel goedgekeurd.

14) Verhoging van het reservefonds overeenkomstig de wettelijke verplichtingen

In overeenstemming met de nieuwe wettelijke verplichtingen, stelt de syndicus voor het reservefonds te verhogen met 2.700€ in 2022, om 5% van het totale bedrag van de gewone uitgaven te bereiken.

Dit punt werd met eenparigheid van stemmen aanvaard.

15) Vaststelling van de begroting voor 2022

De syndicus stelt voor de begroting op 42.000 € per jaar te handhaven.

Dit punt wordt met eenparigheid van stemmen aanvaard.

7) Herverkiesing van de syndicus Atlas Immo en decharge

Atlas Immo krijgt kwijting en stelt voor zijn missie nog een jaar voort te zetten.
Dit punt wordt met eenparigheid van stemmen aanvaard.

Einde van de vergadering om 19u50

Voor de vereniging van eigenaren,

Atlas Immo bvba, syndicus

J. ELLEBOUDT

**RAPPORT DU VERIFICATEUR A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE 2022
SUR L'EXERCICE CLOTURE AU 31/12/2021**

J'ai l'honneur de vous faire rapport dans le cadre de mon mandat de vérificateur sur les comptes annuels au 31/12/2021 dont le total de bilan s'élève à 26.400,99€.

J'ai obtenu du syndic toutes les informations utiles et tous les documents nécessaires à l'exécution de ma mission et je le remercie pour sa totale collaboration.

CONTROLE DU BILAN – ACTIF

314 - Dépôt émetteur

Il s'agit de la télécommande mise gratuitement à disposition de DTD Services.

Créances copropriétaires (compte 4100 et 4101)

Le compte 4100 « Acompte de fonds de réserve » s'élève à 5.400€ représentant le fonds de réserve légal alimenté annuellement à hauteur de 5% des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, soit 2.700€ dans les comptes de 2019 et 2.700€ dans les comptes de 2021

Le compte 4101 « Acompte de fonds de roulement » présente un solde de 1.782,61 se répartissant comme suit :

Total des impayés :	13.712,01
Total à rembourser :	11.929,40
Total :	1.782,61

La créance totale s'élève donc à 7.182.61€, soit 5.400€ (Acompte de fonds de réserve) et 1.782,61€ (Acompte de fonds de roulement).

La procédure à l'égard d'Aletisyan est terminée, mais son compte présente de nouveau un impayé de 1.132,26€.

Des rappels de paiement ont été envoyés aux copropriétaires et Atlas Immo a transmis à l'avocat le dossier de Cavallaro dont la dette s'élève à 2.239,62€

551 - Compte bancaire

Le compte bancaire présente un solde 19.161,90€ au 31/12/2021.

CONTROLE DU BILAN – PASSIF

160 - Fonds de réserve général

Le fonds de réserve a été augmenté de la réserve légale et s'élève à 6.703,79€ au 31/12/2021.

440 - Fournisseurs

Les dettes s'élèvent à 5.534,98€ au 31/12/2021.

Pour DTD Services, Electrabel et [REDACTED] il s'agit de leurs factures respectives impayées à la clôture des comptes.

Pour Axa, il s'agit de la prime d'assurance imputée dans les charges en 2020 et impayée à la clôture. La prime de 2021 a été payée et est reprise dans le décompte

Pour Atlas Immo, il s'agit des frais de timbres repris au décompte et de 400€ de frais d'avocat comptabilisés en frais privatifs.

Pour Copropriété, en dehors du pendant du compte 314 de l'actif, il s'agit de 120,40€ à payer au Bloc B pour l'électricité des pompes refoulantes.

Pour [REDACTED] il s'agit de frais d'huissier non remboursés à l'avocat dans le cadre de la procédure Aletisyan

Pour [REDACTED] il s'agit de la réfection du trottoir à rembourser à Aragon

CONTROLE DES CHARGES

Le contrat pour l'entretien du Jardin a été renégocié pour l'exercice 2021. Il s'élève à 7.610€ HTVA, soit 9.208,10€ TTC à payer en 12 mensualités de 767,34€

Toute autre prestation a donné lieu à des suppléments. C'est le cas au cours de l'exercice avec les prestations suivantes :

Pièce 11 abatage de 2 sapins morts,	477,00
Pièce 20 élagage de branches mortes (champignon)	254,10
Pièce 31 nettoyage des bacs à fleurs	278,30
	1.009,40

L'exercice a été marqué par des frais importants et notamment les travaux effectués par [REDACTED] (8.639€) et par Asphaltage et Etanchéité, à savoir :

- Le renouvellement des vitres cassées au -2 (19) et au -1 (8) avec pose d'un grillage de protection pour un total de 5.406€
- La peinture des couloirs de [REDACTED] pour 1.537€

- La réfection du trottoir à l'Aragon pour 1.696€
- La réfection de l'étanchéité de la plateforme des garages, au droit des terres attenantes et l'asphaltage au niveau du joint de dilatation entre Asturies et Galice pour un total de 14.435,08€ partiellement compensé par la provision de 11.000 prise dans les comptes en 2019.

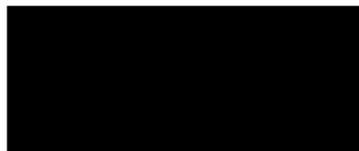
Pour le reste, les charges mentionnées dans le décompte correspondent aux factures et notes consignées dans le facturier.

Les frais d'électricité du garage Fortunato, la distribution de 12 télécommandes et la location des emplacements de parking ont bien été déduits des charges et comptabilisés en frais privés.

CONCLUSIONS

Sur base des contrôles effectués, j'ai constaté que les comptes présentés à l'assemblée sont correctement établis et résultent d'une comptabilité bien tenue.

En conclusion, je vous propose d'approuver les comptes annuels clôturés au 31/12/2021.



Voor DTD Services, Electrabel en Boon gaat het om hun respectievelijke onbetaalde facturen bij de afsluiting van de rekeningen.

Voor Axa gaat het om de verzekeringspremie die in 2020 ten laste is genomen en, bij de afsluiting, nog niet was betaald. De premie voor 2021 is betaald en is opgenomen in de staat van de rekeningen.

Voor Atlas Immo gaat het om de zegelkosten die in de afrekening zijn opgenomen en 400€ aan advocaatkosten die als privé-uitgaven zijn geboekt.

Voor « Mede=eigenaars » gaat het, afgezien van de tegenhanger van rekening 314 van het Actief, om 120,40 € die aan Blok B moet worden betaald voor de elektriciteit van de pompen.

Voor Vaessen gaat het om deurwaarderskosten die niet aan de advocaat worden terugbetaald in het kader van de Aletisyan-procedure

Voor [REDACTED] gaat het om de reparatie van de stoep, aan Aragon terug te betalen .

CONTROLE VAN DE KOSTEN

Het contract voor het onderhoud van de tuin werd opnieuw onderhandeld voor het jaar 2021. Het bedraagt 7 610 € exclusief btw, d.w.z. 9 208,10 € inclusief btw, te regelen in 12 maandelijkse betalingen van 767,34 €.

Alle andere prestaties hebben aanleiding gegeven tot supplementen. Dit was, tijdens het begrotingsjaar, het geval voor de volgende diensten:

Bewijsstuk 11 : Kappen van 2 dode bomen,	477.00
Bewijsstuk 20 : Snoeien van dode takken (schimmei)	254.10
Bewijsstuk 31 : Schoonmaken van de bloembakken	278.30
	1.009,40

Het boekjaar werd gekenmerkt door aanzienlijke kosten, met name de werkzaamheden uitgevoerd door Trifan Georgel (8.639€) en door Asphaltage et Etanchéité, namelijk

= vernieuwing van de gebroken ramen op de verdiepingen -2 (19) en -1 (8) met de installatie van een beschermgaas ; voor een totaalbedrag van 5.406 €

= de gangen van Navarre schilderen voor € 1.537

= herstel van de stoep bij Aragon voor 1.696 euro

= de reparatie van de waterdichting aan de rand van het platform van de garages, en de asfaltering van de uitzetvoeg tussen Asturias en Galice voor een totaalbedrag van 14.435,08 €, gedeeltelijk gecompenseerd door de voorziening van 11.000 € die in de rekeningen van 2019 is opgenomen.

Voor het overige, stemmen de kosten die in de afrekeningen worden vermeld overeen met de facturen en nota's die in het facturenboek voorkomen..

De elektriciteitskosten voor de garage Fortunato, de uitdeling van 12 afstandsbedieningen en de huur van parkeerplaatsen werden inderdaad van de lasten afgetrokken en als privé-kosten geboekt.

CONCLUSIES

Op basis van de verrichte controles, heb ik vastgesteld dat de rekeningen die aan de vergadering worden voorgelegd, correct zijn opgesteld en het resultaat zijn van een goed bijgehouden boekhouding. Kortom stel ik u voor de op 31/12/2021 afgesloten jaarrekeningen goed te keuren.

