



Bruxelles, le 18 décembre 2024

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE ARAGON  
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MERCREDI 18 DECEMBRE 2024 A 15H00  
DANS LES BUREAUX D'ATLAS IMMO – Avenue ODON WARLAND 109 à 1090 JETTE**

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 à 15h05.

15 Propriétaires sur 20 sont présents ou représentés totalisant 19.504 /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 représenté par Dogan De Smul

2) **Décision à prendre pour honorer l'appel de fonds extraordinaire pour le complexe garage via le fonds de réserve de l'acp Aragon**

Après un échange de vues concernant l'appel de fonds extraordinaire pour le complexe garage, il a été décidé de convoquer une **Assemblée Générale Extraordinaire (AGE)**. Cette AGE aura pour objet de valider que le fonds de réserve **Aragon** effectuera le paiement directement sur le compte du complexe, en lieu et place d'appels individuels aux copropriétaires.

Le calcul est établi comme suit :

**50 000 € / 100 000 quotités (complexe) x 25 810 quotités (Aragon) = 12 905 €, qui sera transféré depuis le fonds de réserve.**

Cette solution vise à simplifier la gestion des paiements et assurer une répartition équitable des charges.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide d'approuver ce point

3) **Lecture et signature du procès-verbal**

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale se termine à 15h40

Pour l'ACP Aragon  
Pour la Sprl Atlas Immo  
John Elleboudt - Gérant

Avenue Odon Warland 109, 1090 Jette

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

Email : [syndic@atlasimmo.be](mailto:syndic@atlasimmo.be) \*\* tel : 00322/5323500\*\* fax : 00322/5323800



Bruxelles, le 30 mai 2024

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE ARAGON  
QUI S'EST TENUE EN DATE DU 08 AVRIL 2024 A 18h00  
DANS LES BUREAUX D'ATLAS IMMO – Avenue ODON WARLAND 109 à 1090 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.

12 Propriétaires sur 20 sont présents ou représentés totalisant 14 810 /25810quotités. L'assemblée est valablement constituée et peut-être délibérée

Président : [REDACTED]

Secrétaire : Le syndic Atlas Immo

**2) Approbation des comptes 2023 – décharge**

La comptabilité a été contrôlé par [REDACTED] jusqu'au 31.12.2023, le commissaire aux comptes invite l'AG à approuver les comptes, le bilan et la répartition des frais.

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 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, et ceci ont réglé leurs dues. 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.

Avenue Odon Warland 109 à 1090 Bruxelles

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

Email : [syndic@atlasimmo.be](mailto:syndic@atlasimmo.be) \*\* tel : 00322/5323500\*\* fax : 00322/5323800



#### 4) Réélection du conseil de copropriété

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

Président :



[REDACTED]

Assesseurs :



[REDACTED]

Commissaire aux comptes : [REDACTED]

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

#### 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) Travaux à prévoir :

- Il est demandé à la société Tech Immo de venir faire un contrôle des lampes et des détecteurs incendies pour la copropriété
- Il sera demandé des devis pour le ponçage et la mise en peinture des portes ascenseurs (int+ext) + porte d'entrée RDCH (interne), ces devis seront soumis au conseil de copropriété qui reçoit mandat (maximum 4000 euros) pour valider ce travail, celui-ci sera financé par le fonds de réserve
- **OBLIGATION** : des détecteurs de fumée + monoxyde devront être installés en 2025 et ceux-ci de manière privative.
- Il sera demandé un devis pour la réparation des terrasses du 9° et 10° étage à la société Acrobate le conseil de copropriété reçoit mandat (maximum 4000 euros) pour valider ce travail
- la société Ise Construct reçoit l'accord pour la rénovation des terrasses du 1° au 4° étages. Pour un montant de 43 000 € HTVA.
- La société Ise Construct devra fournir un devis pour la mise en peinture des caves, le conseil de copropriété reçoit le mandat pour valider le devis
- Il sera demandé un devis pour la réparation du pignon (couvre murs) pour un budget de maximum 10 000€  
Il sera demandé un devis pour l'isolation des pignons et le syndic demandera une simulation de crédit
- Il sera fait un contrôle du conduit de cheminées afin de savoir si chaque appartement a son shunt (conduit privatif), ceci est une obligation recommandée par l'IBGE
- Il sera demandé à [REDACTED] de faire le travail au niveau des fenêtres et joint de façade,

Avenue Odon Warland 109 à 1090 Bruxelles

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

Email : [syndic@atlasimmo.be](mailto:syndic@atlasimmo.be) \*\* tel : 00322/5323500\*\* fax : 00322/5323800



- Il sera fait un avis pour les dépôts clandestins des encombrants dans les caves et partie commune, ceci est interdit et sera au frais des propriétaires.

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

#### 7) Budget – fonds de réserve

Le budget annuel pour 2023 de 32.000 € et un apport au fonds de réserve de 30 000 € par an.

Ce point accepté à l'unanimité des voix.

#### 8) Lecture et signature du PV

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 19h45

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



Bruxelles, le 01 mars 2023

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE ARAGON  
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MERCREDI 01 mars 2023 A 18h00  
DANS LES BUREAUX D'ATLAS IMMO – Avenue ODON WARLAND 109 à 1090 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.

13 Propriétaires sur 20 sont présents ou représentés totalisant 16949/25810 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 2022 – 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]

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 \*\*IP/BIV 504 040\*\*

Email : [syndic@atlasimmo.be](mailto: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) Prévoir un tubage des cheminées communes :

Il s'ouvre un long débat sur le dossier du tubage des cheminées, vu le dossier complexe, l'ensemble des copropriétaires demande une offre pour une étude sur le dossier de tubage des cheminées.

Ce point sera présenté lors de l'assemblée générale de 2024, il est proposé de contacter la société Eco Thermia – Wiekenstraat 41 à 2160 Wommelgem – info@eco thermia.be

#### 7) Isolation de la façade et de la toiture

Il est demandé un devis pour l'isolation de la toiture principale avec l'isolation également du cabanon de l'ascenseur, dans le devis il sera également prévu le ragréage des anciens plots de déménagement et également la réparation des bétons de la rive du cabanon et un acrotère côté toiture.

L'assemblée générale accorde un budget à l'unanimité des voix pour ce travail de 58 000 € et ce montant sera prélevé par le fonds de réserve.

Ce travail sera exécuté par la société MF Contractor.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix.

#### 8) Travaux à prévoir :

- Il sera demandé à la firme de nettoyage de nettoyer les escaliers.
- Il est rappelé que les châssis en façade avant doivent être remplacés par des châssis en PVC tout en respectant l'aspect esthétique du bâtiment.
- Il sera demandé la réparation des Sterfput en cave
- Il sera demandé de vérifier les décharge cuisine/toilette au niveau de la cave.
- Il sera demandé prix pour l'électricité à la société ACA CONNECTY pour le placement de lampes à détecteurs sur les paliers.
- Il sera demandé un devis pour la peinture intérieure et extérieure des portes d'ascenseurs,

Avenue Odon Warland 109 à 1090 Bruxelles

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

Email : [syndic@atlasimmo.be](mailto:syndic@atlasimmo.be) \*\* tel : 00322/5323500\*\* fax : 00322/5323800



- Il sera rappelé à la société TECH IMMO de remettre en place les détecteurs de fumées dans les communs.
- Il est rappelé que chaque appartement doit être muni des détecteurs de fumée.
- Il sera demandé une analyse de l'humidité en cave Ainsi qu'une analyse de la cave de [REDACTED]

#### 9) Budget – fonds de réserve

Le budget annuel pour 2022 de 32.000 € et un apport au fonds de réserve de 30 000 € par an.

Ce point accepté à l'unanimité des voix.

#### Lecture et signature du PV

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 19h35

Pour l'association des propriétaires,

La SPRL Atlas Immo, syndic

J. ELLEBOUDT

**Compte Copropriétaire**

Copropriété : 0182 - ACP Aragon (0683.608.488)

Exercice : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Edité le : 06/01/2025



Date	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2024	-	Solde reporté	Solde	0.00	360.06	360.06
01/01/2024		Appel de fonds 1724	Provision extra- ordinaire	403.25	0.00	-43.19
16/01/2024	016	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	217.25
16/02/2024	047	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	477.69
18/03/2024	078	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	738.13
01/04/2024		Appel de fonds 2124	Provision extra- ordinaire	403.25	0.00	334.88
16/04/2024	107	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	595.32
16/05/2024	137	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	855.76
18/06/2024	170	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	1 116.20
01/07/2024		Appel de fonds 3124	Provision extra- ordinaire	403.25	0.00	712.95
16/07/2024	198	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	973.39
16/08/2024	229	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	1 233.83
17/09/2024	261	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	1 494.27
01/10/2024		Appel de fonds 4124	Provision extra- ordinaire	403.25	0.00	1 091.02
16/10/2024	290	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	1 351.46
18/11/2024	323	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	1 611.90
02/12/2024	337	remb solde decompte	Mouvement	360.06	0.00	1 251.84
17/12/2024	352	649025214388	Mouvement	0.00	260.44	1 512.28
<b>Totaux :</b>				<b>1 973.06</b>	<b>3 485.34</b>	<b>1 512.28</b>
<b>Solde créditeur au 31/12/2024 :</b>					<b>1 512.28</b>	<b>-</b>