



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 :



Assesseurs :



Commissaire aux comptes :

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 **IPW/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) 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@ecothermia.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,



- 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



Atlas Immo SPRL
 Avenue Odon Warland 109
 1090 JETTE
 Tel : 02/532.35.00 | Fax : 02/532.38.00
 Email : syndic@atlasimmo.be
 Num. IPI : 504.040

Date édition : 16/02/2023
 Date échéance : 18/03/2023



DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0182 - ACP Aragon
 Numéro BCE : 0683.608.488
 Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022
 Lot concerné : APPARTEMENT - B06

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. Jours	Propr.	Part Occup.
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE (L - 100%)	1 012.60				
07/03/2022 - AIB VINCOTTE - Aragon-2022-0010 - controle incendie	452.95				
20/04/2022 - AIB VINCOTTE - Aragon-2022-0028 - controle électrique	277.94				
15/08/2022 - SICLI - Aragon-2022-0060 - entretien extincteur	281.71				
	1 012.60	1301 / 25810.00	365 / 365	51.04	51.04
61010 - CONTRÔLE ASCENSEURS (L - 100%)	1 735.10				
12/01/2022 - AIB VINCOTTE - Aragon-2022-0001 - controle ascenseur	271.21				
21/02/2022 - AIB VINCOTTE - Aragon-2022-0015 - controle ascenseur	271.21				
24/05/2022 - AIB VINCOTTE - Aragon-2022-0045 - controle ascenseur	280.70				
17/08/2022 - AIB VINCOTTE - Aragon-2022-0052 - controle ascenseur	614.44				
19/10/2022 - AIB VINCOTTE - Aragon-2022-0073 - controle ascenseur	297.54				
	1 735.10	1301 / 25810.00	365 / 365	87.46	87.46
61011 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS (L - 100%)	1 759.60				
28/01/2022 - LIFTEN SPAAS - Aragon-2022-0006 - entretien ascenseur	800.30				
28/01/2022 - LIFTEN SPAAS - Aragon-2022-0007 - entretien ascenseur	800.30				
08/02/2022 - LIFTEN SPAAS - Aragon-2022-0011 - remise en route de l'ascenseur	159.00				
	1 759.60	1301 / 25810.00	365 / 365	88.70	88.70
61014 - TRAVAUX D'ADAPTATION ASCENSEURS	1 469.16				
22/06/2022 - LIFTEN SPAAS - Aragon-2022-0049 - mise en conformite ascenseur acompte	1 469.16				
	1 469.16	1301 / 25810.00	365 / 365	74.06	0.00

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS (L - 100%)	1 910.96				
17/10/2022 - ISTA - Aragon-2022-0071 - frais de relevé	319.68				
01/12/2022 - TECHEM CALORIBEL - Aragon-2022-0099 - placement clapet anti retour	1 264.58				
06/12/2022 - TECHEM CALORIBEL - Aragon-2022-0104 - location compteur eau froide	326.70				
	1 910.96	1301 / 25810.00	365 / 365	96.33	96.33
61039 - CONSOMMATION CHAUFFAGE ET EAU PRIVATIVE (L - 100%)	8 160.93				
31/12/2022 - COPROPRIETE - Aragon-2022-0108 - Consommation eau 2022	8 160.93				
	8 160.93	-	-	51.03	51.03
61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (L - 100%)	1 974.66				
26/01/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0005 - janvier	155.49				
25/02/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0107 - février	155.49				
27/03/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0016 - mars	155.49				
25/04/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0033 - avril	155.49				
25/05/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0046 - mai	155.49				
26/06/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0050 - juin	171.03				
25/07/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0051 - juillet	171.03				
19/08/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0062 - août	171.03				
25/09/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0068 - septembre	171.03				
25/10/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0074 - octobre	171.03				
24/11/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0085 - novembre	171.03				
25/12/2022 - DTD SERVICES - Aragon-2022-0098 - décembre	171.03				
	1 974.66	1301 / 25810.00	365 / 365	99.54	99.54
6107 - ENTRETIEN BÂTIMENTS	4 171.55				
17/02/2022 - [REDACTED] Aragon-2022-0009 - changement capuchon du tuyau d'aération	159.00				
03/03/2022 - COPROPRIETE - Aragon-2022-0024 - remb frais divers	23.67				
17/03/2022 - ALFA FILS SERRURERIE - Aragon-2022-0019 - intervention ferme porte	249.10				
31/03/2022 - SANIPRO - Aragon-2022-0040 - curage egout haute pression	233.20				
21/06/2022 - TECH-IMMO - Aragon-2022-0095 - remplacement minuterie	212.00				
25/09/2022 - [REDACTED] Aragon-2022-0063 - renouvellement tuyauterie sanitaire	742.00				
06/10/2022 - [REDACTED] Aragon-2022-0070 - réparation suite fuite dans le sol	607.38				
17/10/2022 - SANIPRO - Aragon-2022-0072 - curage colonnes verticales	1 399.20				
24/11/2022 - EASY - KEY - Aragon-2022-0083 - réglage ferme porte	92.00				
25/11/2022 - TECH-IMMO - Aragon-2022-0096 - réglage ouvre porte	212.00				
20/12/2022 - TECH-IMMO - Aragon-2022-0097 - remplacement minuterie en cave	242.00				
	4 171.55	1301 / 25810.00	365 / 365	210.27	0.00
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	4 487.02				
18/05/2022 - COPROPRIETE - Aragon-2022-0038 - location salle AG	50.00				
18/11/2022 - EASY - KEY - Aragon-2022-0092 - installation controle d'accès	4 173.85				
24/11/2022 - EASY - KEY - Aragon-2022-0084 - commande 15 badges	263.17				
	4 487.02	1301 / 25810.00	365 / 365	226.18	0.00
6120 - EAU (L - 100%)	- 127.98				
24/03/2022 - HYDROBRU - Aragon-2022-0017 - provision	990.97				
24/03/2022 - HYDROBRU - Aragon-2022-0018 - provision	990.97				
23/06/2022 - HYDROBRU - Aragon-2022-0047 - decompote	1 191.01				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
25/10/2022 - HYDROBRU - Aragon-2022-0078 - provision	2 430.00				
28/11/2022 - HYDROBRU - Aragon-2022-0086 - provision	2 430.00				
31/12/2022 - COPROPRIETE - Aragon-2022-0109 - Note de crédit suivant décompte eau	-8 160.93				
	- 127.98	1301 / 25810.00	365 / 365	-6.45	-6.45
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (EAN 935) (L - 100%)	1 508.66				
16/01/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0002 - janvier	118.00				
14/02/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0014 - fevrier	118.00				
14/03/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0020 - mars	118.00				
14/04/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0030 - avril	118.00				
15/05/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0035 - mai	118.00				
08/06/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0042 - decompte	150.66				
14/07/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0059 - juillet	128.00				
15/08/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0056 - aout	128.00				
14/09/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0066 - septembre	128.00				
16/10/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0077 - octobre	128.00				
14/11/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0091 - novembre	128.00				
14/12/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0101 - decembre	128.00				
	1 508.66	1301 / 25810.00	365 / 365	76.05	76.05
61211 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS (L - 100%)	875.66				
16/01/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0003 - janvier	30.00				
16/01/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0004 - janvier	34.00				
14/02/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0012 - fevrier	30.00				
14/02/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0013 - fevrier	34.00				
14/03/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0021 - mars	34.00				
14/03/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0022 - mars	30.00				
14/04/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0029 - avril	30.00				
14/04/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0031 - avril	34.00				
15/05/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0036 - mai	30.00				
15/05/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0037 - mai	34.00				
08/06/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0043 - decompte	123.49				
08/06/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0044 - decompte	96.17				
14/07/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0057 - juillet	28.00				
14/07/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0058 - juillet	28.00				
15/08/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0054 - aout	28.00				
15/08/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0055 - aout	28.00				
14/09/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0064 - septembre	28.00				
14/09/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0065 - septembre	28.00				
16/10/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0076 - octobre	28.00				
16/10/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0075 - octobre	28.00				
14/11/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0089 - novembre	28.00				
14/11/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0090 - novembre	28.00				
14/12/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0102 - decembre	28.00				
14/12/2022 - ELECTRABEL - Aragon-2022-0103 - decembre	28.00				
	875.66	1301 / 25810.00	365 / 365	44.14	44.14
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)	5 771.57				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
21/02/2022 - ATLAS IMMO - Aragon-2022-0008 - gestion 1T22	1 311.72				
09/05/2022 - gestion 2T22	1 311.72				
27/07/2022 - gestion 3T22	1 311.72				
24/11/2022 - ATLAS IMMO - Aragon-2022-0082 - gestion 4T22 & frais administratif 2022	1 836.41				
	5 771.57	1301 / 25810.00	365 / 365	290.93	290.93
6140 - ASSURANCE INCENDIE	5 232.23				
06/05/2022 - AXA - Aragon-2022-0039 - prime d'assurance incendie	4 887.68				
13/12/2022 - AG INSURANCE - Aragon-2022-0100 - accident de travail	344.55				
	5 232.23	1301 / 25810.00	365 / 365	263.74	0.00
6149 - SINISTRES / DOSSIERS ASSURANCE	-5 901.18				
23/02/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - Aragon-2022-0106 - Remboursement sinistre de l'assurance	-3 235.07				
20/03/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - Aragon-2022-0026 - remboursement sinistre	1 830.00				
20/03/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - Aragon-2022-0027 - frais gestion sinistre	150.00				
25/03/2022 - TRIFAN GEORGEL - Aragon-2022-0023 - reparation sinistre	1 219.00				
12/05/2022 - Remboursement sinistre AXA	- 299.00				
23/08/2022 - Remboursement sinistre AXA	-5 725.11				
26/09/2022 [REDACTED] Aragon-2022-0069 - recherche de fuite	159.00				
	-5 901.18	1301 / 25810.00	365 / 365	- 297.46	0.00
61601 - TIMBRES	435.89				
31/12/2022 - ATLAS IMMO - Aragon-2022-0094 - frais de timbres 2022	435.89				
	435.89	1301 / 25810.00	365 / 365	21.97	0.00
6161 - FRAIS RÉUNIONS	400.00				
20/03/2022 - ATLAS IMMO - Aragon-2022-0025 - frais AG manque quorum et location salle	400.00				
	400.00	1301 / 25810.00	365 / 365	20.16	0.00
61630 - FRAIS DE PROCÉDURE RECOUVREMENT ARRIÉRÉS COPROPRIÉTAIRES	2 833.69				
13/06/2022 [REDACTED]	595.24				
18/08/2022 - DELACROIX & PARTENERS - Aragon-2022-0053 - dossier Bashirtash	2 063.47				
24/11/2022 - DELACROIX & PARTENERS - Aragon-2022-0079 - dossier Cavallaro	472.62				
24/11/2022 - DELACROIX & PARTENERS - Aragon-2022-0080 - dossier Cavallaro	- 695.97				
12/12/2022 - DELACROIX & PARTENERS - Aragon-2022-0093 - dossier Carion	398.33				
	2 833.69	1301 / 25810.00	365 / 365	142.84	0.00
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	146.16				
03/01/2022 - frais bancaire	9.68				
01/02/2022 - frais bancaire	9.68				
01/03/2022 - frais bancaire	9.68				
01/04/2022 - frais bancaire	9.68				
01/05/2022 - frais bancaire	2.50				
02/05/2022 - frais bancaire	9.68				
01/06/2022 - frais bancaire	9.68				
01/06/2022 - frais bancaire	2.50				
01/07/2022 - frais bancaire	9.68				
01/07/2022 - frais bancaire	2.50				
01/08/2022 - frais bancaire	9.68				
01/09/2022 - frais bancaire	2.50				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
01/08/2022 - frais bancaire	2.50				
01/09/2022 - frais bancaire	2.50				
01/09/2022 - frais bancaire	9.68				
01/09/2022 - frais bancaire	2.50				
01/10/2022 - frais bancaire	2.50				
01/10/2022 - frais bancaire	2.50				
05/10/2022 - frais bancaire	9.68				
01/11/2022 - frais bancaire	2.50				
04/11/2022 - frais bancaire	9.68				
01/12/2022 - frais bancaire	2.50				
01/12/2022 - frais bancaire	2.50				
05/12/2022 - frais bancaire	9.68				
	146.16	1301 / 25810.00	365 / 365	7.37	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS					
	0.00			0.00	0.00
TOTAL	37 856.28			1 547.90	878.77

Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Voire part
160 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL				
23/02/2022	Apport fonds de réserve suivant décision AG	1301/25810	32 000.00	1 613.02
23/02/2022	B06 - APPARTEMENT	1301/25810	-	1 613.02
	TOTAUX :	-	32 000.00	1 613.02

Ganshoren, le 10 février 2023

Vérification des comptes de la résidence Aragon, exercice 2022

La comptabilité de la résidence Aragon située Place Margueritte d'Autriche, n° 15 à 1083 Ganshoren et établie par ATLAS IMMO pour l'exercice 2022, a été contrôlée par mes soins.

Ce contrôle a été effectué à partir des documents comptables mis à ma disposition, à savoir le facturier 2022, le Grand livre financier indiquant les opérations réalisées au cours de cet exercice pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022, les extraits bancaires de la copropriété et le bilan comptable clôturant l'exercice.

Le solde du compte courant de la copropriété BE64 0688 9982 3052 s'élève à 160.485,02 EUR à la date du 31 décembre 2022 alors qu'il s'élevait à 126.165,68 EUR à la clôture de l'exercice précédent.

Bien que les frais de fonctionnement aient sensiblement augmentés, ce résultat pour cet exercice s'explique notamment par la part active du syndic en matière de récupération des sommes dues par les quelques copropriétaires défaillants, sans oublier dans une moindre mesure de l'augmentation du fonds de réserve décidée lors de la dernière assemblée générale (32.000,00 EUR au lieu de 30.000,00 EUR).

Enfin, le coût concernant la réfection du trottoir et sa protection à l'arrière de la résidence Aragon, supporté à tort par notre copropriété a été remboursé par la Copropriété Provinces d'Espagne comme indiqué dans mon rapport précédent.

La concordance des opérations réalisées à partir des documents comptables et les paiements effectués à partir du compte de la copropriété a été vérifiée. Aucune anomalie n'a été détectée. Les décomptes individuels peuvent dès lors être établis pour cet exercice.

Au vu de ce qui précède, je propose à l'assemblée générale d'approuver les comptes pour cet exercice 2022.

