



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 : Madame [REDACTED]

Secrétaire : Le syndic Atlas Immo

2) Approbation des comptes 2023 – décharge

La comptabilité a été contrôlé par M [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.



4) Réélection du conseil de copropriété

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

Président :

- Monsieur [REDACTED]

Assesseurs :

- Madame [REDACTED]

Commissaire aux comptes : Monsieur [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^e et 10^e étage à la société Acrobat 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^{er} au 4^e 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 M. [REDACTED] de faire le travail au niveau des fenêtres et joint de façade,



- 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

