

GOFFIN

Avenue Josse Goffin 1/Pl. Albert Schweltzer
 1082 Brussel (Sint-Agatha-Berchem)
 BCE: 0839.053.067
 Banque: BE11 7370 5676 4948 BIC: KREDBEBB

Syndic

WSB Syndicus

Ninoofsesteenweg 232B
 1700 Dilbeek
 Tél: 02 265 33 46
 IPI: 503.893

Données soumises au RGDP, à traiter
 avec soins appropriés

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 1/6

Date: 26-02-2024 à 09:30

Début 9u30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES PARTICIPANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE

Participant	Lot(s)	Prés	De	Au	Afst	Schr	Procuration	Parts
[REDACTED]	B2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	B4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	[REDACTED]	86
[REDACTED]	A2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		107
[REDACTED]	A3/A4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		214
[REDACTED]	GAR1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	GLV	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		214
[REDACTED]	A1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		107
[REDACTED]	B1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		86
[REDACTED]	B3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	[REDACTED]	86

L'assemblée est valablement constituée.

Nbre assistants 7 De 9
 Quotités présents 900 De 1000 % quotités 90%

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉSULTAT DU VOTE**Nr** **Ordre du jour****0** **Régistration des présences**

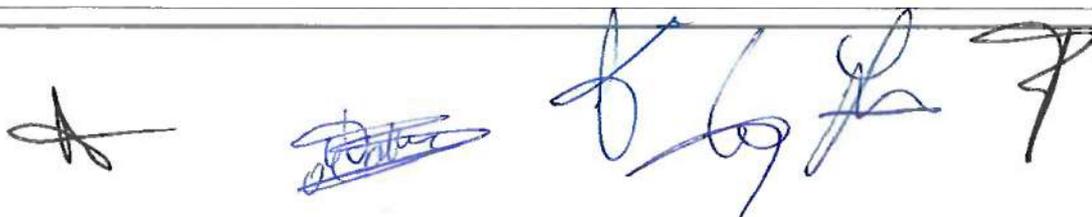
L'assemblée générale peut commencer valablement.

1 **Nomination président de l'AG**

Pour 900 **Contre** 0 **Abstention** 0

Votes 900 van 900 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

M. Faenza est nommé comme président de l'AG.



Date: 26-02-2024 à 09:30

2	Nomination secrétaire de l'AG	Pour	Contre	Abstention
		900	0	0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

Le syndic est nommé secrétaire de l'AG

3 Revenu de revenus et de dépenses l'an dernier 01/12/2022 - 30/11/2023 + Rapport du vérificateur

Les revenus et les dépenses sont discutés.
 Le vérificateur des comptes a fourni un rapport écrit concernant son audit. Ce rapport peut être consulté par le site internet du syndic.
 On est d'accord avec les décomptes effectués, on va vérifier où est la différence dans le décompte du 30/11/2022 et le début 01/12/2022.
 Nous continuons à demander à l'avocat de suivre l'affaire très rapidement avec [REDACTED]. Nous demanderons la décision à l'avocat et veillerons à ce que d'autres mesures soient prises.

4	Approbation décomptes et clés de répartition de l'année précédente 01/12/2022 - 30/11/2023 + approbation bilan de l'année précédente	Pour	Contre	Abstention
		900	0	0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

Le décompte général, les décomptes individuelles et le bilan de l'année comptable précédente sont approuvés.

5	Approbation budget	Pour	Contre	Abstention
		900	0	0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

Le budget est approuvé pour un montant de €39.256,49 / an.
 Ce budget est payable rétroactivement à compter du début de l'exercice.
 Il est rappelé aux propriétaires qu'ils doivent payer leurs provisions mensuelles automatiquement, mensuellement et chaque fois avant le 5 de chaque mois sur le compte courant de la résidence. Ils ne recevront pas d'invitation de paiement chaque mois.
 Si un propriétaire ne paye pas ou paye en retard, il sera rappelé de le faire. Cette demande est accompagnée de frais d'administration:
 - 1ère demande = 10,00 euros
 - 2ème rappel et suivants = 25,00 euros (+ frais éventuels pour le courrier recommandé via BPost)

5.1	Fonds de reserve	Pour	Contre	Abstention
		900	0	0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

Les propriétaires souhaitent épargner un fonds de réserve de €5000,00 pour cette année.

6 Décharge

6.1	Décharge syndic	Pour	Contre	Abstention
		900	0	0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

L'AG donne décharge au syndic

6.2	Décharge Conseil de co-propriété	Pour	Contre	Abstention
		900	0	0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

Date: 26-02-2024 à 09:30

L'AG donne décharge au Conseil de la co-propriété

6.3	Décharge commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention			
		900	0	0			
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

L'AG donne décharge commissaire aux comptes.

7	Nomination commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention			
		900	0	0			
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

[redacted] est nommé en tant que commissaire aux comptes.

8	Constitution Conseil de copropriété et nomination de ses membres	Pour	Contre	Abstention			
		900	0	0			
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

Il est décidé d'établir un Conseil de co-propriété et sera constitué de prochains membres:

[redacted] ouvrir la porte)

9	Evaluation des contrats des fournisseurs	Pour	Contre	Abstention			
		900	0	0			
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

La résidence Goffin a les prochains contrats d'entretien a l'instant:
 Assurance incendie: AXA Belgium
 Entretien de l'ascenseur: Liften Spaas
 Inspection de l'ascenseur: SGS
 Licence publication sur le web: Computer Cloud Company
 Syndic: WSB Syndic
 Nettoyage: All Works Compagny
 Eau: Vivaqua
 Electricité : Engie
 Gaz: Total Energies (déjà demander à Engie pour un calcul)

Les propriétaires se déclarent satisfaits des contrats d'entretien mentionné ci-dessus.

10	Changement Assurance incendie	Pour	Contre	Abstention			
		900	0	0			
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

Le syndic à demander des offres à les fournisseurs ci-dessus: (courtier Concordia)

AXA contrat actuel
 €2.644,25

B-cover:

€2.069,30/ an

Les copropriétaires demandent d'adapter l'assurance ; ils souhaitent toujours être assurés pour un montant de 2 100 000 €.

Le syndic demande si cela est possible et l'assurance pour le commissaire au compte.

Nous demandons également une assurance juridique auprès de la DAS ou de l'ARAG.

Le Conseil peut décider de lancer des offres préalables, l'un d'entre eux demande une nouvelle offre.

Date: 26-02-2024 à 09:30

11	Renovation Toit	Pour 900	Contre 0	Abstention 0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise 2/3
				Concl. Approuvé

Le syndic à demander des offres à les fournisseurs ci-dessus:

Dakwerken Leysens :

- * démolition des briques en béton + charpente et bordures en bétonplex bouleau.
 - * recticel isolation 12cm
 - * EPDM master system + profilés de bordure en aluminium + solins
 - * Ventilations + pénétration de l'eau
- Total : 31 083,50 € hors TVA

- BPA Dakwerken:

Travaux d'installation, de préparation et de démolition
Installation de derbigum, ventilation, bavettes en zinc, élaboration de cheminées.
Isolation 12 cm

€41.568,00 HTVAversion 1

€92.741,00 HTVA version 2

- Crabbé dakwerken :

installation de chantier

Toit plat :

mise en place d'une nouvelle étanchéité

évent de toit à double paroi

drains en ALU, isolation 12cm

Toit plat, cage d'ascenseur, mise en place d'une nouvelle étanchéité.

€34.209,00

Le mandataire vérifiera si toutes les mesures valables ont été prises pour obtenir la prime de Bruxelles.

Le fournisseur doit confirmer si l'ancienne toiture sera conservée ou non et si un pare-vapeur sera mis en place.

Le Conseil peut choisir parmi les offres après les modifications demandées.

Nous ferons une demande supplémentaire lors de la commande de la rénovation de la toiture.

Le paiement peut être effectué avec 15 000 € du fonds de réserve épargné à l'avance et le reste peut être demandé en supplément.

Les copropriétaires acceptent l'offre de Leysens au Crabbé après le demande du devis.

12	La sécurité incendie	Pour 0	Contre 900	Abstention 0
Votes	0 van 900	Résultat	0,0 %	Quotité requise 50% + 1
				Concl. Non approuvé

Vote négatif de:



Le syndic à demander des offres à les fournisseurs ci-dessus:

-Sicli fire protection: ok

-Pictogramme, pvc, Detecteur de fume, instincteur de poudre, instincteur de mousse

-€ 786,29 HTVA

-Help Fire: ////

-€

Les copropriétaires acceptent pas les devis.

Date: 26-02-2024 à 09:30

13		Le contrôle électrique des parties communes			Pour	Contre	Abstention
					900	0	0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

Le syndic à demander des offres à les fournisseurs ci-dessus:

-Vinçotte: ok
-€154,76

-Normtec BTV: ok
-€311,41HTVA

Les copropriétaires acceptent l'offre de Vinçotte ont va demander le cout en sus.

14		Adaptation de la fosse d'ascenseur			Pour	Contre	Abstention
					900	0	0
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	2/3	Concl.	Approuvé

La société d'entretien de l'ascenseur, Liften Spaas, nous a informés qu'il fallait modifier la fosse de l'ascenseur. Le syndic demande des devis pour faire effectuer les ajustements nécessaires :

- Sacré jan (pas livré, en attente)

Le syndic attendra l'offre et l'enverra au conseil, qui décidera si nous pouvons accepter cette offre. Le devis peut être demandé en supplément.

- Modifier la fosse de l'ascenseur pour que la rouille ne puisse pas se développer en construisant une fosse de 40 de profondeur à 30x30 avec une pompe submersible et en l'évacuant ensuite vers le tuyau d'évacuation des eaux usées.

Date: 26-02-2024 à 09:30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Fin de AG: 124 10

F. o. van wsb syndic

[Redacted signature area]

Lu et approuvé

Date Nom

Signature

[Signature]

[Signatures]