

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

Date: 27-01-2025 à 09:30

Début 9u30

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

Participant	Lot(s)	Prés	De	Au	Dist	Ecr	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 type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[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"/>	[REDACTED]	86
[REDACTED]	B3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		86

L'assemblée est valablement constituée.

Nbre assistants 6 De 9
 Quotités présents 686 De 1000 % quotités 68.6%

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉSULTAT DU VOTE

N° *Ordre du jour*

0 *Régistration des présences*

L'assemblée générale peut commencer valablement.

1 *Nomination président de l'AG*

Pour 686 *Contre* 0 *Abstention* 0

Votes 686 van 686 *Résultat* 100,0 % *Quotité requise* 50% + 1 *Concl.* Approuvé

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

Date: 27-01-2025 à 09:30

2	Nomination secrétaire de l'AG	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
			50% + 1	<i>Concl.</i> 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 01/12/2023 - 30/11/2024 + approbation bilan de l'année précédente	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
			50% + 1	<i>Concl.</i> Approuvé

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

5	Approbation budget 01/12/2024 > 30/11/2025	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
			50% + 1	<i>Concl.</i> Approuvé

Le budget est approuvé pour un montant de € 44.347,58/ 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	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
			50% + 1	<i>Concl.</i> Approuvé

Les propriétaires souhaitent épargner un fonds de réserve de €5.000,00 pour cette année.

6 Décharge

6.1	Décharge syndic	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
			50% + 1	<i>Concl.</i> Approuvé

L'AG donne décharge au syndic

6.2	Décharge Conseil de co-propriété	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
			50% + 1	<i>Concl.</i> Approuvé

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

6.3	Décharge commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention
		686	0	0
Votes	686 van 686	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

L'AG donne décharge commissaire aux comptes.

7	Nomination commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention
		686	0	0
Votes	686 van 686	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

M. Faenza est nommé en tant que commissaire aux comptes.

8	Constitution Conseil de copropriété et nomination de ses membres	Pour	Contre	Abstention
		686	0	0
Votes	686 van 686	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:

- M. Faenza
- M. Van Wynghen (pour ouvrir la porte)

9	Evaluation des contrats des fournisseurs	Pour	Contre	Abstention
		686	0	0
Votes	686 van 686	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: Engie

Le syndic va demander des offres comparatives pour la protection incendie, la protection juridique ainsi que la protection juridique pour le commissaire au compte. L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour choisir l'assureur et mettre le contrat en place.

Le syndic va également demander une offre pour le placement d'une pompe dans la fosse principal où se rejoint les colonnes afin d'éviter le débordement. Les offres seront proposer en assemblée générale 2026.

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

9.1	Évaluation des assurances (en NL et FR)	Pour	Contre	Abstention
		686	0	0
Votes	686 van 686	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

Le syndic demande des offres au courtier Concordia pour une assurance pour la couverture PJ auprès des compagnies suivantes: Protection juridique avec commissaire au compte:

Das: €..... HTVA/an

Arag: €.....HTVA/an

Aucune offre 'a été proposé, un mandat a été donné au conseil de copropriété afin de choisir l'assureur.

10	Prolongation contrat WSB Syndic	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
				50% + 1
			<i>Concl.</i>	Approuvé

Le président de l'assemblée [redacted] est mandaté pour la signature du contrat de syndic qui a été prolongé pour une durée de 2 ans.

11	Travaux de modernisation ascenseur	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		0	686	0
<i>Votes</i>	0 van 686	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Quotité requise</i>
				2/3
			<i>Concl.</i>	Non approuvé

Vote négatif de: [redacted]

Suite au rapport de l'analyse de risque datant du 19/07/2019, le syndic propose des devis pour les travaux de modernisation. C'est travaux sont obligatoire et a effectuer.

La modernisation a déjà été effectué par Liften Spaas, nous attendons le rapport de controle afin de pouvoir valider les travaux de modernisation.

11.1	Liften Spaas	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		0	686	0
<i>Votes</i>	0 van 686	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Quotité requise</i>
				Major
			<i>Concl.</i>	Ex Aequo

Vote négatif de: [redacted]

11.2	AEM Ascenseur	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		0	686	0
<i>Votes</i>	0 van 686	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Quotité requise</i>
				Major
			<i>Concl.</i>	Ex Aequo

Vote négatif de: [redacted]

11.3	AB Cool	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		0	686	0
<i>Votes</i>	0 van 686	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Quotité requise</i>
				Major
			<i>Concl.</i>	Ex Aequo

Vote négatif de: [redacted]

12	Sécurité incendie à Bruxelles (ce qui est obligatoire)	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
				50% + 1
			<i>Concl.</i>	Approuvé

Pour rappel:

La sécurité incendie dans les copropriétés à Bruxelles est régie par des normes fédérales et des prescriptions spécifiques visant à assurer la protection des occupants et des biens.

Normes de base fédérales :

L'Arrêté Royal du 7 juillet 1994, modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022, établit les normes de base en matière de prévention

Date: 27-01-2025 à 09:30

incendie pour certains bâtiments, y compris les immeubles à appartements. Ces normes concernent notamment :

- **Compartmentage** : Les cages d'escalier, parkings, chaufferies, caves et les séparations entre appartements et parties communes doivent être compartimentés pour empêcher la propagation du feu. Cela se réalise par des murs ou parois résistants au feu pendant une durée déterminée (par exemple, 30 ou 60 minutes), avec des portes coupe-feu appropriées.

Fireforum <https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.fireforum.be%2Ffr%2Fmagazine%2Ffla-scurit-incendie-des-appartements-en-copropriet%3Futm_source%3Dchatgpt.com&data=05%7C02%7Cclaudia%40wsb-syndic.be%7Cf903c999415c457a2bf808dd30aff1b%7C59e27978e81445c68a41c098fa2b6930%7C1%7C0%7C638720254633243742%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiilwLjAuMDAwMCIslAIoiJXaW4zMlslkFOljoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&data=MaD9Q9VV04daU4r701X5HulXRrc%2BoQwKCMXQ1SdabcY%3D&reserved=0>

- **Détection et alarme incendie** : Des détecteurs de fumée doivent être installés dans les parties communes (halls, cages d'escalier, caves, garages) et reliés à une centrale d'alarme incendie. Dans les appartements individuels, des détecteurs autonomes sont généralement requis.

Politie <https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.police.be%2F5337%2Factualites%2Ffla-securite-incendie-dans-les-immeubles-a-appartements-0%3Futm_source%3Dchatgpt.com&data=05%7C02%7Cclaudia%40wsb-syndic.be%7Cf903c999415c457a2bf808dd30aff1b%7C59e27978e81445c68a41c098fa2b6930%7C1%7C0%7C638720254633265730%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiilwLjAuMDAwMCIslAIoiJXaW4zMlslkFOljoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&data=EEv57y61Pi3m0nCM1z8QvjFG%2FaCvZgHFJyFUser3Ew%3D&reserved=0>

- **Moyens d'extinction** : Des extincteurs et, souvent, des dévidoirs doivent être présents dans le hall d'entrée et aux différents étages. Ces équipements doivent être contrôlés et entretenus annuellement par des experts, de préférence certifiés FISQ.

Fireforum <https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.fireforum.be%2Ffr%2Fmagazine%2Ffla-scurit-incendie-des-appartements-en-copropriet%3Futm_source%3Dchatgpt.com&data=05%7C02%7Cclaudia%40wsb-syndic.be%7Cf903c999415c457a2bf808dd30aff1b%7C59e27978e81445c68a41c098fa2b6930%7C1%7C0%7C638720254633282308%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiilwLjAuMDAwMCIslAIoiJXaW4zMlslkFOljoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&data=bzGSD4bBiqKZw7gvnePaAm1L4Uz46zZU16l%2Bq4q0vFs%3D&reserved=0>

Prescriptions spécifiques à Bruxelles :

En l'absence de réglementation spécifique pour les bâtiments existants faisant l'objet de rénovations ou transformations, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de Bruxelles émet des exigences complémentaires pour garantir un niveau de sécurité équivalent aux normes de base. Ces exigences visent à :

- Prévenir la formation, le développement et la propagation d'un incendie.
- Assurer la sécurité des personnes présentes.
- Faciliter l'intervention des services d'incendie.

Pompiers Bruxelles <https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fpompiers.brussels%2Ffr%2Freglementation%3Futm_source%3Dchatgpt.com&data=05%7C02%7Cclaudia%40wsb-syndic.be%7Cf903c999415c457a2bf808dd30aff1b%7C59e27978e81445c68a41c098fa2b6930%7C1%7C0%7C638720254633298837%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiilwLjAuMDAwMCIslAIoiJXaW4zMlslkFOljoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&data=za9KAu1S1%2FooZAFmrNBhQxFuCVirskqNjXnw16nUDf8%3D&reserved=0>

Responsabilités des copropriétaires et résidents :

Il est essentiel que les copropriétaires et résidents :

- Connaissent l'emplacement des équipements de sécurité (détecteurs, alarmes, extincteurs) et sachent les utiliser.
- Maintiennent les voies d'évacuation dégagées et respectent les consignes de sécurité, notamment en fermant les portes en cas d'incendie pour limiter la propagation de la fumée et du feu.

Politie <https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.police.be%2F5337%2Factualites%2Ffla-securite-incendie-dans-les-immeubles-a-appartements-0%3Futm_source%3Dchatgpt.com&data=05%7C02%7Cclaudia%40wsb-syndic.be%7Cf903c999415c457a2bf808dd30aff1b%7C59e27978e81445c68a41c098fa2b6930%7C1%7C0%7C638720254633315304%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiilwLjAuMDAwMCIslAIoiJXaW4zMlslkFOljoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&data=8HUELkenLYX77Ow9g%2FM3o2bsH4uLtnmYKfDGA0Bm51l%3D&reserved=0>

Pour des informations détaillées et des conseils adaptés, il est recommandé de consulter le Service Prévention du SIAMU de Bruxelles et de se référer aux documents officiels disponibles sur leur site.

13	Mise en conformité électricité des parties communes	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		686	0	0
Votes	686 van 686	Résultat	100,0 %	Quotité requise
			50% + 1	Concl. Approuvé

Le syndic transmettra des offres au conseil de copropriété.
L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété afin de choisir la société pour effectuer les travaux.

13.1	Offre 1	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		0	686	0
Votes	0 van 686	Résultat	0,0 %	Quotité requise
			Major	Concl. Ex Aequo

Vote négatif de: 



Date: 27-01-2025 à 09:30

Elec-city: 250,00€

13.2	Offre 2				<i>Pour</i> 0	<i>Contre</i> 686	<i>Abstention</i> 0
<i>Votes</i>	0 van 686	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Quotité requise</i>	Major	<i>Concl.</i>	Ex Aequo

Vote négatif de:

Elektriciteitswerken Derouck:

13.3	Offre 3				<i>Pour</i> 0	<i>Contre</i> 686	<i>Abstention</i> 0
<i>Votes</i>	0 van 686	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Quotité requise</i>	Major	<i>Concl.</i>	Ex Aequo

Vote négatif de:

VFE BVBA:

14	Ajustement et placement d'une pompe dans la fosse d'ascenseur				<i>Pour</i> 686	<i>Contre</i> 0	<i>Abstention</i> 0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>	2/3	<i>Concl.</i>	Approuvé

Liften spaas nous informe que la fosse d'ascenseur doit être ajustée pour éviter la rouille, ils demandent si nous pouvons désigner un entrepreneur pour faire un devis pour la construction d'une fosse de 40 de profondeur 30 x30 avec pompe submersible et ainsi être déchargée dans le système d'égouts.

Offres demander à :

Sacré Jan de Klusjesman , ORS&Co , Co&Ca, VIP Sanitaire , S&V Techniek, Work Perfect

L'assemblée générale décide d'accepter l'offre de Work Perfect pour effectuer les travaux de vidange et le nettoyage de la cuve d'ascenseur + refaire l'étanchiété.

14.1	Offre 1				<i>Pour</i> 686	<i>Contre</i> 0	<i>Abstention</i> 0
<i>Votes</i>	686 van 686	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>	Major	<i>Concl.</i>	Approuvé

Work Perfect: 779,78€ HTVA + 6%

14.2	Offre 2				<i>Pour</i> 0	<i>Contre</i> 686	<i>Abstention</i> 0
<i>Votes</i>	0 van 686	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Quotité requise</i>	Major	<i>Concl.</i>	Non approuvé

Vote négatif de:

Ors & Co : 650€ HTVA + 6%

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 27-01-2025 à 09:30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Fin de AG: 11h30

Signatures:

[Redacted signatures]



0479 09 09 09
Ninoofsesteenweg 234B - 1700 Dilbeek
www.wsb-group.be

Lu et approuvé

Date Nom Signature

27/01/2025

[Redacted name and signature]

27/1/2025

[Redacted name and signature]