

GOFFIN

Avenue Josse Goffin 1/Pl. Albert Schweitzer
 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: 31-10-2023 à 15:00

Début: 15u00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES ASSISTANTS 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"/>	[REDACTED]	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"/>		86

Le vote est valide.

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: 31-10-2023 à 15:00

2	Nomination secrétaire de l'AG	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		900	0	0
<i>Votes</i>	900 van 900	<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 + 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.

4	Approbation décomptes et clés de répartition de l'année 01/07/2021-30/11/2021 + approbation bilan de l'année 01/07/2021-30/11/2021	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		900	0	0
<i>Votes</i>	900 van 900	<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.

La discussion porte sur le fait que le propriétaire de l'immeuble commercial n'a pas accès aux parties communes de l'immeuble. Il possède ses propres compteurs d'eau et de gaz ainsi que sa propre chaudière. Nous ajusterons le décompte et le bien commercial ne devra payer que les coûts de la façade, de la toiture, de l'assurance incendie et les frais de syndic. Le syndic prendra contact avec Techem pour établir un relevé correct et visitera chaque appartement. Tout ce qui a été discuté maintenant au sujet de la rectification des coûts pour les locaux commerciaux sera rectifié pour les deux décomptes précédents et inclus dans le prochain décompte de 2023.

Il a été discuté que l'exercice financier se termine le 30/11 et nous fixerons la prochaine réunion en janvier 2024. Le propriétaire du garage sera prié d'être présent lors de la visite de Techem. En attendant, nous fermerons le robinet intermédiaire de l'eau vers le garage. Nous pourrions engager un recouvrement contre [REDACTED] et nous nommerons Ardent Avocats. Nous allons contacter l'ancien avocat [REDACTED] pour nous assurer qu'aucune autre facture n'est émise dans ce dossier.

5	Approbation décomptes et clés de répartition de l'année 01/12/2021-30/11/2022 + approbation bilan de l'année 01/12/2021-30/11/2022	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		900	0	0
<i>Votes</i>	900 van 900	<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.

6	Approbation budget	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		900	0	0
<i>Votes</i>	900 van 900	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
			50% + 1	<i>Concl.</i> Approuvé

Le budget est approuvé pour un montant de € 20.849,65 / 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)

6.1	Discussion du fonds de réserve	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		900	0	0
<i>Votes</i>	900 van 900	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>
			50% + 1	<i>Concl.</i> Approuvé

Date: 31-10-2023 à 15:00

Les propriétaires décident d'épargner un fonds de réserve à partir de 01/12/2023 de 5000 EUR.

7 Décharge

7.1 Décharge syndic		Pour	Contre	Abstention			
		814	86	0			
Votes	814 van 900	Résultat	90,4 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé
Vote négatif de:		[REDACTED]					

L'AG donne décharge au syndic

7.2 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 au commissaire aux comptes.

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

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

9 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-proprété et sera constitué de prochains membres:

[REDACTED] (pour ouvrir la porte)

10 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 : Cloud Computer Company
 Syndic : WSB Syndic
 Nettoyage : All works Compagny
 Eau : Vivaqua
 Electricité : Engie Electrabel -> Il est envisagé que le gaz soit transféré à Engie Electrabel.
 Gaz: Total Energies Power & Gas

- *)Nous demanderons à Concordia de revoir l'assurance et nous présenterons de nouvelles propositions d'ici la prochaine réunion ; nous devrions demander que les termes soient définitivement fournis dans les deux langues nationales.
- *) La facture de Sicli appartiendrait à la résidence Josse, nous devrions la répartir correctement.
- *) Veuillez vérifier quelles sont les règles en matière de sécurité incendie à Bruxelles, nous ferons le nécessaire d'ici la prochaine assemblée générale.
- *)Nous allons commander une comparaison entre Total Energies et Engie et nous choisirons le moins cher.

Date: 31-10-2023 à 15:00

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

10.1 Devis pour l'entretien annuel du puits perdu et des tuyaux		Pour	Contre	Abstention
Votes	900 van 900	900	0	0
Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl. Approuvé

Le Syndic a le devis suivante:

Devis Maxicleaning :

Nettoyage, déplacement +/- 30min de travail = € 295.00 HTVA

Nous allons demander un devis à Semservices srl qui connaît maintenant le bâtiment, il peut mettre en ordre la fosse d'ascenseur et un devis pour les fosses de filière et les tuyaux une fois par an.

Ceci peut être approuvé.

11 Devis pour la peinture du couloir des parties communes		Pour	Contre	Abstention
Votes	0 van 900	0	900	0
Résultat	0,0 %	Quotité requise	2/3	Concl. Non approuvé

Vote négatif de:

Le syndic dispose des devis suivants :

C-paint : a refusé

Verlinden Andy :

* murs et plafonds cage d'escalier

* portes et cadres de l'ascenseur

* radiateur dans le hall d'entrée

Total : € 8.157,00 HTVA

Les copropriétaires ne sont d'accord.

12 Mise en conformité de l'ascenseur		Pour	Contre	Abstention
Votes	900 van 900	900	0	0
Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl. Approuvé

Le syndic a les offres suivantes :

Spaas liften:

*1 350,00 € HTVA

Lift Me :

*1865,00 € HTVA.

*incluant l'inspection des travaux

Les copropriétaires optent pour le devis de la part de Liften Spaas

Ce coût peut être demandé en supplément.

Nous allons demander des devis pour l'éclairage de la palier des ascenseurs Spaas et à des électriciens, et le moins cher d'entre eux sera retenu.

13 Problème d'infiltrations via le toit		Pour	Contre	Abstention
Votes	900 van 900	900	0	0
Résultat	100,0 %	Quotité requise	2/3	Concl. Approuvé

Nous avons reçu des informations faisant état d'infiltrations par le toit de la maison de [redacted]. Nous avons désigné un couvreur qui est venu vérifier la toiture. La toiture est pleine de cloques et il n'y a pas non plus d'isolation. En d'autres termes, les taches noires sont dues à des infiltrations d'eau à travers l'EPDM et il y a des ponts thermiques sur le toit. Cela



Date: 31-10-2023 à 15:00

doit être réparé.

14	Prolongation du mandat WSB Syndic bv	Pour	Contre	Abstention			
		900	0	0			
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

Les copropriétaires souhaitent renouveler le mandat de WSB Syndic BV pour une période de 1 an et 3 mois.
Et le contrat peut-être signer par [REDACTED]

15	Renovation Toit (en urgence)	Pour	Contre	Abstention			
		900	0	0			
Votes	900 van 900	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

Le syndic dispose des devis suivantes :

Dakwerken Crabbé : le refus n'a plus lieu d'être

Dakwerken Leyssens :

- * 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

Le syndic comprend qu'un seul devis pour un montant aussi élevé est insuffisant et continue à demander des prix supplémentaires.

L'accord sera demandé à l'AG suivant .

Le montant de la rénovation sera demandé en plus avec un délai de paiement de 14 jours.

Le contrat ne sera signé avec le couvreur choisi que lorsque les fonds auront été reçus en suffisance.

On nous demande si nous pouvons demander au couvreur quelle est la quantité maximale d'isolation que nous pouvons installer sans élever l'avant-toit. L'exigence minimale de Bruxelles serait de 14 cm d'ici 2030 et ils souhaitent respecter cette exigence.

Si nous avons besoin d'accéder au toit, nous pouvons toujours contacter [REDACTED]

Des doubles clés doivent encore être ajoutées à la serrure du toit pour [REDACTED]

Nous demanderons déjà une avance pour les travaux de toiture de 15.000 € dans le règlement se terminant le 30/11/2023.

Ce montant sera déduit du compte en tant que fonds de roulement supplémentaire, le reste étant déduit du compte en tant que fonds de roulement supplémentaire.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 31-10-2023 à 15:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Fin: 18h00

[REDACTED] a demandé à recevoir tous les documents en français, ce que nous ajusterons dans le système.

D.O. voir web syndic

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lu et approuvé

Date Nom Signature