

Association des copropriétaires résidence Sandpiper I & II
Zeedijk 101 - Kapellelaan 2-4
8660 DE PANNE
Nr. d'entreprise 0831.431.441

**ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES DU
11 MAI 2019
PROCES-VERBAL**

Constatation quorum :

- 6.896 quotités sont présentes ou représentées sur un total de 10.000 quotités (=68,00 %).
 - 79 propriétaires sont présents ou représentés sur un total de 129 propriétaires (=61,00 %).
- L'assemblée générale peut siéger valablement et prendre des décisions impératives.

1. Désignation d'un copropriétaire comme président

Monsieur Pattou est désigné à l'unanimité président de cette assemblée générale.

2. Décompte frais communs 2018

2.1. Désignation d'un commissaire pour le contrôle des comptes

Madame Vanpoucke est désignée à l'unanimité commissaire aux comptes.

2.2. Rapport du contrôle et approbation

Les comptes ont été contrôlés au préalable par le commissaire aux comptes. Vous trouverez le rapport du commissaire aux comptes à la fin du procès-verbal. Après explication et discussion des numéros de compte les plus importants le décompte des frais communs de l'année 2018 (01/01 au 31/12/2018) est accepté et approuvé à l'unanimité par l'assemblée générale.

3. Situation financière

3.1. Discussion et approbation bilan

L'assemblée générale approuve le bilan du 31/12/2018 à l'unanimité.

3.2. Estimation budget 2019 (frais réguliers et spéciaux)

L'assemblée générale approuve à l'unanimité les budgets suivants :

- Fonds de roulement ordinaire : € 157.500,00
- Fonds de réserve :
- Situation fonds de réserve au 31/12/2018 :
- Sandpiper I : 633.934,72 + 4.781,56 intérêts
- Sandpiper II : 55.999,23 + 4.230,76 intérêts
- Sandpiper garages : 6.333,07 + 1.208,06 intérêts

L'assemblée générale décide à l'unanimité de rembourser aux propriétaires de Sandpiper II la partie du fonds de réserve Sandpiper II, qui a été demandée en excédent pour les travaux de rénovation et d'un montant de 44.485,84 €.

Le solde du fonds de réserve Sandpiper II s'élèvera alors encore à 15.744,15 €.

4. Quitus au syndic et au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

Le syndic, le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes obtiennent le quitus pour la gérance durant l'exercice 2018 (01/01-31/12).

Les propriétaires suivants font partie du conseil de copropriété et sont de nouveau élus à l'unanimité pour une durée de trois ans :

Madame Vanpoucke, monsieur Pattou, monsieur Six, monsieur Van den Bossche, monsieur Depauw et monsieur Vanderghinste.

5. Evaluation contrats de fourniture régulière

Eau	IWVA
Électricité	ELECTRABEL
Entretien parties communes	PICO BELLO
Contrôle ascenseur	AIB VINCOTTE
Entretien ascenseur	DE LIFT
Entretien jardin	DEVOGHEL GROEN
Téléphone ascenseur	PROXIMUS
Assurance	AG INSURANCE
Contrôle extincteurs	F.P.C.
Conteneurs à déchets	VAN GANSEWINKEL (Renewi)

L'assemblée générale décide à l'unanimité de prolonger d'une année les contrats de fourniture régulière en cours.

6. Explication procédures en justice en cours

La procédure contre le copropriétaire est encore en cours. Un jugement intermédiaire a été prononcé, par lequel monsieur TOUBEAU a été condamné à payer ses arriérés de copropriété (=requête principale), ce qui a effectivement été payé après exécution par l'huissier de justice. En ce qui concerne les revendications de monsieur TOUBEAU à propos des soi-disant dégâts dus à des infiltrations (= demande reconventionnelle), le juge est allé sur place avec un expert et l'affaire sera de nouveau traitée (délai des conclusions et ensuite séance). L'affaire sera de nouveau traitée lors de la séance du 10 septembre 2019. Un jugement interviendra donc dans l'arrière-saison 2019.

7. Discussion travaux de rénovation en exécution à Sandpiper I en présence de l'architecte Deconinck

Monsieur Deconinck assiste à l'assemblée et donne les explications suivantes :

Les travaux de rénovation de la résidence SANDPIPER I ont lieu rapidement. La firme Braet et ses sous-traitants n'ont pas eu beaucoup de jours de chômage du bâtiment, ce qui entraîne que l'on avance vite.

La réparation du béton étant moindre que prévu dans le cahier de charges. Les travaux suivants ont été exécutés en supplément :

- Têtes de mur des façades ont été traitées à l'anti-mousse et revêtues de Triflex
- Habillage de la chambre des machines ascenseur

Les échafaudages seront enlevés en premier lieu en façade sud et ouest, après quoi les deux autres façades suivront. Il faut encore exécuter des travaux de jointoiement de même que de coating. La date limite des travaux reste encore toujours le 30/06/2019, comme déjà mentionné lors de la précédente assemblée générale.

Durant les réunions de chantier, il a également été constaté que différentes fenêtres présentaient de l'écaillage de la peinture. Le détachement de la laque des fenêtres résulte de la mauvaise adhérence de la peinture aux fenêtres et est donc un dommage inhérent. Il a également été constaté que certains occupants ont déjà coupé à certains endroits des morceaux de la protection de châssis. S'ils ont en cette occasion endommagé le vitrage, ceci est à leur frais, puisqu'il n'a pas été donné d'autorisation pour ce faire.

L'assemblée générale demande à l'architecte Deconinck de veiller à coup sûr à ce que les nouvelles balustrades soient placées à temps au rez-de-chaussée.

Monsieur Deconinck fait savoir que tout le vitrage des balustrades, contrairement au Sandpiper II, a été collé dans les profils du fait que la résidence se trouve sur la digue et reçoit beaucoup de vent.

Travaux exécutés Sandpiper II :

Les travaux de rénovation (par la firme Braet, l'architecte Deconinck et le coordinateur sécurité Feys) ont été estimés à 879.992,86 €. En fin de compte, la totalité des travaux s'élève à 838.286,10 €. Les travaux ont donc coûté 41.706,76 € en moins. Au point 3.2 il a été décidé de rembourser ce montant à tous les propriétaires. (44.485 € = 41.706,76 € + 2.779,08 demandé en trop par rapport à l'offre)

Le président souhaite mettre à profit l'occasion pour remercier l'architecte Deconinck et la firme Braet pour l'exécution correcte et professionnelle des travaux de rénovation.

L'assemblée générale insiste pour que tous les résidents prennent en considération les points suivants, maintenant que les travaux ont été exécutés et que la résidence reflète l'élégance :

- Entretien des châssis (peindre)
- Entretien des vitres (condensation)
- Pendre partout des tentures uniformes en écru et en bon état

Le nouveau lettrage du Sandpiper II a déjà été posé. Le nouveau lettrage du Sandpiper I sera exécuté en fin juin 2019.

Infiltrations d'eau complexe de garages :

Des sondages seront effectués pour permettre à monsieur Deconinck d'examiner la situation. Le sable sera également enlevé à la pelle dans la partie de jardin qui se trouve entre Sandpiper I et II.

8. Discussion décision demande de monsieur Bolata : modification du système de chauffage installation appartement SPII2/02.01

Monsieur Bolata a exécuté des travaux de rénovation dans son appartement. En cette occasion le chauffage de sol a été enlevé et ce propriétaire demande maintenant l'autorisation de placer une pompe à chaleur sur sa terrasse.

Avantages pompe à chaleur air-air :

- La moitié de consommation en moins que des accumulateurs
- Prix pompe à chaleur = prix accumulateurs
- Peut être utilisé comme airco

Inconvénients pompe à chaleur air-air :

- Pas beau esthétiquement (appareil visible sur la terrasse)
- Il faut placer une évacuation, à défaut de quoi l'eau coule de la terrasse
- Nuisances de bruit
- Rendement médiocre lors de périodes de gel
- Demande un entretien annuel

Techniquement parlant, monsieur Bolata n'est plus en mesure de placer un nouveau chauffage de base, qui est raccordé à la collectivité. Ce qui reste possible techniquement est la pose d'une pompe à chaleur ou des accumulateurs à propre consommation privative.

La procédure pour la demande de ceci est qu'une lettre recommandée soit envoyée par le propriétaire au syndic, après quoi le syndic doit communiquer le point de vue de l'assemblée générale endéans les deux mois. Ici, cette procédure n'a pas été respectée.

La proposition de monsieur Bolata consiste à continuer de participer aux travaux d'entretien et de réparation du chauffage de base et de payer un montant forfaitaire pour la consommation.

L'assemblée générale passe au vote (uniquement les propriétaires Sandpiper II) pour l'autorisation de placer une pompe à chaleur sur la terrasse :

VOIX POUR : 710/2.966 (=23.94 %)

VOIX CONTRE : 2.256/2.966 (=76,06 %)

ABSTENTIONS : 480/3.466

La majorité de 80 % n'est pas atteinte, et il n'est donc pas permis de placer une pompe à chaleur sur la terrasse. La majorité trouve ceci injustifiable esthétiquement et craint des nuisances sonores. L'assemblée générale exige que monsieur Bolata place un nouveau système de chauffage dans son appartement qui ne constitue pas de nuisances pour l'association des copropriétaires.

9. Discussion et décision rénovation cages d'ascenseur Sandpiper I

Le syndic présente deux offres :

Rénovation cage d'ascenseur	Rénovation totale cage d'ascenseur (hors TVA)	Total (TVA incl.) pour 2 ascenseurs
Firme 'De lift'	6124,72 € par ascenseur	12.984,40 €
Firme Vanbillemont	112,42 € (peinture 2 plafonds) 2.534,42 € (nouvelles cloisons en formica - 2 ascenseurs) 384,26 € (nouveau revêtement de sol - 2 ascenseurs) 2.321,33 € (revêtement mural en formica)	5.673,57 €

L'assemblée générale passe au vote :
 VOIX POUR : 1.390/2.685 = 51,77 %
 VOIX CONTRE : 1.295/2.685 = 48,23 %
 ABSTENTIONS : 60/2.745

La majorité de 2/3 n'est pas atteinte (uniquement les propriétaires Sandpiper I moins les appartements du rez-de-chaussée) donc les travaux ne seront pas exécutés.

10. Discussion et décision travaux de peinture et revêtement de sol cage d'escaliers Sandpiper I

Le syndic présente deux devis :

Hors TVA :

	Peinture cage d'escaliers	Revêtement de sol Flootex	Revêtement de sol linoleum	Revêtement de sol Epoxy
Vanbillemont	15.077,67	17.534,76	23.574,79	28.388,94
Pieters	20.460			

L'assemblée générale passe au vote pour les travaux de peinture :
 VOIX POUR : 1.555/2.780 = 55,94 %
 VOIX CONTRE : 1.225/2.780 = 44,06 %
 ABSTENTIONS : 270/3.050

La majorité de 2/3 n'est pas atteinte (uniquement propriétaires Sandpiper I), les travaux ne seront donc pas exécutés.

L'assemblée générale passe au vote pour le nouveau revêtement de sol :
 VOIX POUR : 1.530/2.825 = 54,16 %
 VOIX CONTRE : 1.295/2.825 = 45,84 %
 ABSTENTIONS : 225/3.050

La majorité de 2/3 n'est pas atteinte, les travaux ne seront donc pas exécutés.

11. Discussion et décision pose d'un coffret à clef pour l'appartement 07.06 dans le hall d'entrée commun de Sandpiper I

Monsieur De Vroey, propriétaire de l'appartement 07.06, demande à l'assemblée générale l'autorisation de placer un coffret à clef dans le 1^{er} hall d'entrée commun.

L'assemblée générale passe au vote :
 VOIX POUR : 925/2.600 (=35,58 %)
 VOIX CONTRE : 1.675/2.600 (64,42 %)
 ABSTENTIONS : 450/3.050

La majorité de 4/5ièmes n'est pas atteinte (seulement les propriétaires Sandpiper I), il ne peut donc pas être placé de coffret à clef dans le hall d'entrée commun.

Divers :

L'assemblée générale décide d'enlever les vieux vélos. Les propriétaires qui souhaitent conserver leur vélo doivent l'identifier. Le syndic enlèvera les vélos non-identifiés en fin septembre 2019.

Le conseil de copropriété a contacté le jardinier à propos de la zone verte qui se trouve au niveau de la façade sud de Sandpiper II. Le conseil examinera les propositions du jardinier afin d'obtenir un bon résultat.

Verslag rekeningcommissaris boekjaar 2018

De algemene vergadering van 2018, heeft mij aangesteld als commissaris van de rekeningen van de residenties Sandpiper I en II, conform het reglement van mede-eigendom.

L'assemblée générale de 2018, m'a désignée pour être commissaire aux comptes des résidences Sandpiper I et II, conformément au règlement de copropriété.

Volgende taken werden verricht voor boekjaar 2018 van residentie Sandpiper :

Les tâches suivantes ont été effectuées pour l'exercice 2018 de la résidence Sandpiper :

- Nakijken naar correct toepassing van de boekhoudkundige regels. Resultaat : conform
Vérification d'une application correcte des règles comptables. Résultat : conforme.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen. Resultaat : conform
Vérification de l'exactitude de la chronologie des factures. Résultat : conforme.
- Controle van het gebruik en stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de VME, alsook verantwoording van mutaties tussen de rekeningen. Resultaat : conform
Vérification de l'usage et de la situation du compte à vue et compte fonds de réserve de l'ACP, ainsi que la justification des mutations entre les comptes. Résultat : conforme.
- Conformiteit van de uitgaven i.f.v. het reglement van mede-eigendom en de beslissing van de algemene vergadering.
Conformité des dépenses en fonction du règlement de copropriété et la décision de l'assemblée générale.

Voor residentie Sandpiper I is er een grote kost voor het ontstoppen van riolen en afvoer; dit ten gevolge van een verstopping vorige zomer omwille van opgehoopt zand in de riool onder de Zeedijk. Na reinigen van de riool onder de Zeedijk door gemeente De Panne was het probleem opgelost. Na lang aandringen dit jaar, zal een groot gedeelte van dit bedrag terug betaald worden door de gemeente De Panne. Dit werd per mail enkele weken geleden bevestigd en is nog niet meegenomen in de afrekening.

Pour la résidence Sandpiper I, le débouchage des égouts et le drainage sont très coûteux. Cela était dû à un engorgement l'été dernier en raison de l'accumulation de sable dans les égouts sous la digue. Après avoir fait nettoyer l'égout sous la digue par la commune de La Panne, le problème a été résolu. Après avoir longuement insisté cette année, une grande partie de ce montant sera remboursée par la commune de La Panne. Cela a été confirmé par courrier électronique il y a quelques semaines et n'a pas encore été inclus dans le décompte.

- Controle op de juiste verdeelsleutel per kostenpost conform de basisakte en reglement van mede-eigendom. Resultaat : conform
Vérification de l'exactitude de clefs de répartition par frais conformément à l'acte de base et règlement de copropriété. Résultat : conforme.

- Controle op achterstallige betalingen van mede-eigenaars. We wensen jullie te bedanken voor het correct betalen van de betalingsuitnodigingen. Het aantal mede-eigenaars met achterstallige betalingen valt goed mee. Bij wie dit nog het val is, wordt vriendelijk verzocht de betalingen uit te voeren.

Nous souhaitons vous remercier pour le paiement correct des demandes de paiement. Le nombre de copropriétaires ayant des arriérés est plutôt favorable. Pour qui ceux sont encore concernés, ils sont aimablement priés d'effectuer les paiements.

- Controle tussen de begroting en de werkelijke uitgaven. Resultaat : conform

Vérification du budget et des dépenses réelles. Résultat : conforme.

Op 15 april 2019 werd er in een bijeenkomst tussen Raad van mede-eigendom en syndicus de uiteindelijke jaarrekening geverifieerd en goedgekeurd.

Lors de la réunion du conseil de copropriété et du syndic qui a eu lieu le 15 avril 2019, nous avons contrôlé le compte annuel final.

Gedurende het jaar 2018 werden verder diverse bedragen opgevraagd aan de eigenaars van Sandpiper I voor de renovatie van betonwerken ; voor residentie Sandpiper II zijn alle facturen betaald in 2019 en was het ophalen van de bedragen voldoende (wordt straks toegelicht) ; voor Sandpiper I zijn de werken nog bezig en bijgevolg niet alle facturen betaald. Momenteel staat er nog 261.327,7 Euro op het reservefonds.

Au cours de l'année 2018, divers montants ont également été demandés aux propriétaires de Sandpiper I pour les travaux de béton ; pour la résidence Sandpiper II, toutes les factures ont été payées et le recouvrement des montants était suffisant (nous le verrons plus tard) ; pour Sandpiper I, les travaux sont toujours en cours et par conséquent toutes les factures n'ont pas été payées. Pour le moment, il reste encore 261 327,7 euros au fonds de réserve.

Uiteindelijk kan ik besluiten dat ik de opgestelde jaarrekening kan goedkeuren.

Finalement, je peux conclure que j'approuve le compte annuel établi.

Ik dank u voor uw vertrouwen,

Je vous remercie pour votre confiance.

Hilde Vanpoucke

Pour info :

L'année prochaine, l'assemblée générale aura lieu le samedi 09/05/2020 à 10h00 à l'Hotel Donny.