

**Association des Copropriétaires  
Résidence 't ZAND ALGEMEEN**

Leopold I Esplanade 2-4-6 / Duinkerkeleen 116  
8660 De Panne  
Numéro d'entreprise: BE0851.505.887

**Assemblée Générale Statutaire Renouvelée  
R A P P O R T**

Date : Samedi 29/04/2017 – 10:00  
Lieu : Hôtel Donny, Donnylaan 17, 8660 De Panne.

**Conseil de Copropriété:**

Président général : Mr. B. Kuyps  
Groupe I – 't Zand Garages : Voir 't Zand Algemeen.  
Groupe II – 't Zand Magasin : Mme A.-M. Colaert.  
Groupe III – 't Zand Phase I : Mr. B. Kuyps, Mr. M. Vermeulen, Mr. M. Van Gansbeke  
Groupe IV – 't Zand Phase II : Mme T. Blavier (Vz), Mr. JP Torcq, Mr. J. Vanden Daele.  
Groupe V – 't Zand Phase III : Mr G. Van Den Eeckhoudt (Vz), mme G. Franck, Mr. J. Van Acker.  
Groupe VI - Pieter Bortier : Mr. H. Verbeken (Vz), Mr. G. Verstraete.

**Commissaire aux Comptes:**

Mr J. Vanden Daele

**Syndic:**

Immo Pinson Sprl (CENTURY 21 Immo Pinson), représentée par Anthony Pinson.

**01. Signature de la liste des présences et détermination du quorum (art. 577-6 §5 CC).**

Le quorum des présences est constitué comme suit :

Sont présents ou représentés : Quotes-parts: 107.100,00/ 15.600,00 – 68,65 %  
Propriétaires: 127/ 220 – 57,73 %

La réunion peut avoir lieu dans la légalité étant donné qu'on a répondu aux conditions.

**02. Désignation du président de la réunion. Décision à la majorité de 50% des votes.**

**La réunion désigne Mr B. Kuyps comme président de la séance.**

Résultat du vote point 02:

Pour: 107.100,00 /107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**03. Désignation du secrétaire de la réunion. Décision à la majorité de 50% des votes.**

**La réunion désigne le Syndic comme secrétaire de la réunion.**

Résultat du vote point 03:

Pour: 107.100,00 /107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**04. Demandes et observations relatives aux parties communes, formulées par écrit par des personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit réel ou personnel (art. 577-8 §4 8° CC).**

La date de l'Assemblée a été communiquée aux détenteurs d'un droit personnel ou réel par affichage dans les parties communes du bâtiment. Le Syndic n'a pas reçu de questions ou remarques.

**05. Présentation de la comptabilité et des décomptes.**

**05.01. Approbation de la comptabilité, des décomptes et du bilan. Décision à la majorité de 50% des votes.**

Les propriétaires ont reçu leur décompte ainsi que le bilan avec la situation financière. La comptabilité a été contrôlée par le Commissaire aux Comptes en présence de Mr J-P Torcq. La situation financière et les factures ont été parcourues. Le bilan de preuves et de solde a été contrôlé avec les comptes financiers. Tous les documents ont été trouvés en ordre. Le Commissaire aux Comptes conseille d'approuver la comptabilité. Le Commissaire aux Comptes fait rapport de son contrôle.

**L'Assemblée Générale approuve la comptabilité, les décomptes et le bilan de l'année comptable passée. Les paiements des propriétaires qui seront faits jusque fin mai n'entraîneront pas d'intérêts.**

**Résultat du vote point 05.01:**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**05.02. Décharge au Commissaire aux Comptes, Conseil de Copropriété et Syndic. Décision à la majorité de 50% des votes.**

**L'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux Comptes, au Conseil de Copropriété et au Syndic.**

**Résultat du vote point 05.02:**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**05.03. Approbation du budget prévisionnel pour la prochaine année comptable. Décision à la majorité de 50% des votes.**

Le syndic présente le budget prévisionnel pour la prochaine année comptable 2017.

**L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour la prochaine année comptable. La marge pour le calcul est reportée à 4 mois.**

**Résultat du vote point 05.03:**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**05.04. Décision concernant l'augmentation du fonds de roulement. Détermination du montant et du délai de la demande. Décision à la majorité de 50% des votes.**

Le budget prévisionnel montre que le fonds de roulement doit être augmenté théoriquement avec 13.761, 56 EUR.

**L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de roulement de 9.000,00 EUR selon la clé de répartition générale. Ce montant sera demandé en juin 2017.**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**05.05. Nomination du Commissaire aux Comptes pour la prochaine année comptable. Décision à la majorité de 50% des votes.**

**L'Assemblée Générale désigne de Mr J. Vanden Daele comme Commissaire aux Comptes de la prochaine année comptable.**

**Résultat du vote point 05.05:**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**06. Réorientation des activités d'Immo Pinson sprl. Partenariat entre Immo Pinson sprl et Confidum Vastgoed concernant la gestion de copropriété et transfert du portefeuille de syndic. Confirmation de la démission du syndic actuel Immo Pinson sprl et désignation de Confidum Vastgoed sprl comme nouveau syndic. Décision à la majorité de 50% des votes.**

M. Anthony Pinson, gérant du syndic actuel sprl Immo Pinson, communique qu'il veut se réorienter vers la vente d'immobilier et la réalisation de nouvelles constructions. Pour cette raison il a cherché un repreneur pour le portefeuille de syndic. Cela a été expliqué moyennant une lettre préalable à la réunion.

Le portefeuille de syndic a été repris par la sprl Confidum Vastgoed avec comme gérants Joachim De Jonghe et Kris Vandenbroucke. Leur bureau est situé à De Panne. Les deux gérants se présentent à l'assemblée. Les propriétaires ont l'occasion de poser des questions.

Finalement, M. Pinson remercie tous les copropriétaires pour la confiance et la longue coopération.

**L'Assemblée Générale décide :**

- **La démission de la sprl Immo Pinson, représentée par son gérant Anthony Pinson est acceptée et décharge est donnée pour sa gérance.**
- **Comme nouveau syndic la sprl Confidum Vastgoed avec comme gérants Kris Vandenbroucke et Joachim De Jonghe est nommée pour une durée d'un an**
- **Le Conseil de Gérance reçoit un mandat pour signer le contrat écrit avec le syndic.**

**Résultat du vote point 06:**

Pour: 106.030,00 / 107.100,00 - 99,00 %

Contre: 1.070,00 / 107.100,00 quotes-parts - 1,00 %

Noms contre : Bartolas Jacques

**La majorité requise est atteinte.**

**07. Attribution d'un dédommagement pour les frais et/ou les kilomètres au Conseil de Copropriété comme remboursement de leurs frais lors de présence aux réunions. Décision à la majorité de 50% des votes.**

Le Conseil de Copropriété s'est réuni de différentes fois pendant l'année passée. Il est proposé à l'Assemblée Générale d'attribuer une compensation aux membres du Conseil de Copropriété pour frais et déplacements pour assister aux réunions du Conseil de Copropriété ainsi qu'aux réunions spécifiques (par exemple les nouveaux statuts).

- Un remboursement des frais de 50,- EUR par présence effective à la réunion (à indexer annuellement)
- Une indemnité kilométrique comme attribué aux fonctionnaires qui font des déplacements de service avec leur véhicule personnel. Ce montant est annuellement ajusté au montant publié par l'état. 0,3363 EUR/km jusqu'au 30/06/2017.

**L'Assemblée Générale décide de n'attribuer que l'indemnité kilométrique, à calculer à partir de la prochaine réunion. Ce point sera de nouveau évalué lors de la prochaine Assemblée Générale.**

**Résultat du vote point 07.03:**

Pour: 106.030,00 / 107.100,00 - 99,00 %

Contre: 1.070,00 / 107.100,00 quotes-parts - 1,00 %

Noms contre : TORCQ Jean – VAN DER CRUYSSSEN Christine

**La majorité requise est atteinte.**

**08. Nouveaux statuts (acte de base et règlement de copropriété): état des choses. Résultat de la procédure d'offre quant à la vente du garage commun 'n° 24', située entre les garages 26 et 27. Décisions ultérieures. Décision à la majorité de 50% des votes.**

Mme. Colaert, juriste et copropriétaire, explique l'état des choses concernant la finition de la proposition des nouveaux statuts et des quotités. Il y a eu plusieurs contacts avec le notaire Lemmerling. Pour l'instant le dossier est encore en étude chez le notaire, tenant compte de la complexité du dossier.

Le plan du géomètre du sous-sol a été discuté lors de l'assemblée. Entretemps un nouveau plan est disponible pour adaptations finales.

L'Assemblée générale du 28/05/2016 a décidé que le garage commun « 24 » sera vendu. Le Conseil de Copropriété du 18/06/2016 a fixé la procédure pour la vente de ce garage. La procédure a été expliquée dans la lettre du 27/06/2016 à tous les copropriétaires. Le délai final pour déposer une offre était le 20/08/2016. Le syndic a reçu deux offres avant cette date. Celles-ci étaient administrativement conforme aux conditions. Les enveloppes fermées ont été ouvertes sous surveillance des membres présents. M. B. Kuyps a fait l'offre la plus élevée : 42.500,- EUR. Vu qu'il n'y avait qu'une offre la plus élevée, il n'y avait pas besoin d'une deuxième phase.

Le compromis de vente sera rédigé sous condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée Générale du passage des nouveaux statuts. Rendre le garage privatif, passer l'acte de vente, tout cela doit se faire ensemble avec la passation des nouveaux statuts.

Le Conseil de Copropriété a proposé d'attribuer un forfait de 500,- EUR au syndic pour les formalités administratives.

**L'Assemblée Générale prend note du suivant**

- **L'attribution de la vente du garage 24 à M. B. Kuyps est confirmée**
- **Le compromis de vente sera rédigé par le notaire sous condition suspensive d'approbation par l'Assemblée Générale de la passation des nouveaux statuts.**
- **Le syndic reçoit un forfait de 500 ,- EUR pour les formalités administratives concernant la procédure d'offre et le compromis de vente.**

- **Mme. Colaert reçoit l'autorisation de continuer son travail à la finalisation de la proposition des nouveaux statuts en collaboration avec le notaire Lemmerling.**

**09. Etat des échelles de secours: formation de rouille et fixations au béton. Décision concernant les mesures à prendre. Décision à la majorité de 3/4 des votes.**

L'état des 4 échelles de secours de l'Aile A a été examinée. Celles-ci commencent à rouiller à certains endroits. L'état actuel est montré à ceux présents avec un projecteur. L'échelle de secours de la phase III a été repeint en 2005.

La peinture des 4 échelles coûterait 14.040,00 EUR + 6% TVA (offre société Vermeiren)

**L'Assemblée ne prend pas encore de décision sur l'attribution et remet le dossier au Conseil de Copropriété. Entretien des points d'ancrage seront vérifiés.**

**10. Rénovation de la façade. Réparations d'urgence au béton déjà exécutés. Exécution d'un examen de béton. Discussion des possibilités. Décision concernant l'exécution et de modalités financières. Décision à la majorité de 3/4 des votes.**

Avec l'accord de l'Assemblée Générale de 2016 et en concertation avec le Conseil de Copropriété, la société DESTA a réparé localement les nez des balcons et enlevé le béton qui se détachait. Il s'agit d'une réparation de secours. Le montant de l'estimation a été surpassé parce que la situation était plus grave que pensé.

Ceci n'a pas complètement résolu le problème de la pourriture du béton. Entre autre autour des échelles de secours de la phase III il y a encore de la pourriture du béton. Le Conseil de Copropriété est d'avis qu'il doit y avoir de la clarté concernant la répartition des frais futurs à base des statuts encore à approuver.

Une réparation durable du béton et des autres parties des façades doit toujours être dirigée par un bureau d'étude. En premier lieu un examen du béton est nécessaire, afin de connaître la situation actuelle. En concertation avec le Conseil de Copropriété, des prix ont été demandés auprès de plusieurs bureaux d'étude.

Les propositions suivantes ont été reçues :

Scicon Worldwide (Ing. Filip Vanhaeren)

La proposition de 2015 a déjà été présentée. 18.398,48 EUR pour un examen complet du béton avec étude de laboratoire et rapportage.

Ignace Deconinck

Ne fait pas d'examen et renvoi à Scicon.

ABG Consultants (ir. Hugo Wildemeersch)

Le coût d'un examen du béton complet avec étude de laboratoire et rapport s'élève à 5.660,00 EUR + 21% TVA.

Après approbation, une mission additionnelle peut être donnée pour la rédaction d'un cahier de charges et un suivi complet des travaux.

Konstant (Ing. Karel Snoeck)

Le coût d'un examen du béton complet avec étude de laboratoire et rapport s'élève à 8.850,00 EUR + 21% TVA.

Après approbation, une mission additionnelle peut être donnée pour la rédaction d'un cahier de charges et un suivi complet des travaux.

**L'Assemblée Générale décide ne prend pas encore de décision concernant l'attribution et remet ce dossier au Conseil de Copropriété.**

**11. Peinture du bord au-dessus des appartements au 10ième étage. Décision concernant l'exécution et les modalités financières. Décision à la majorité de 3/4 des votes.**

Le revêtement du bord en multiboard du 10<sup>e</sup> étage doit être repeint après 20 ans. Le syndic a demandé plusieurs offres, mais n'a reçu qu'une seule offre : 2.898,00 EUR + 6% TVA (société Vermeiren)

**L'Assemblée Générale décide de repeindre le bord. Les travaux seront financés avec une demande séparée au mois de juin 2017.**

**Résultat du vote point 11:**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**12. Application des affiches de vente et de location aux bâtiments. Voir décision AF 27/03/1999, point 11. Confirmation ou modification de la décision précédente. Décision concernant les modalités en cas d'infraction (p.ex. un coût administratif de 250 EUR). Décision à la majorité de 50% des votes.**

L'Assemblée Générale du 27/03/1999 a décidé que toute la publicité sur les fenêtres et balustrades est interdite. Les affiches « A VENDRE » et « A LOUER » ne sont donc plus admises.

Depuis quelques mois cette décision n'est plus respectée. Le syndic a contacté les agences immobilières concernées, toutefois sans résultat.

**L'Assemblée Générale confirme la décision du 27/03/1999.**

**Résultat du vote point 12a:**

Pour: 102.690,00/107.100,00 aandelen - 95,88 %

Contre: 4.410,00/107.100,00 aandelen - 4,12 %

Noms contre: DEWULF Rafaël - HOOGHE Christa, MOERENHOUT Fritz, MEULENBERGS Karel, COLAERT Anne-Marie

**La majorité requise est atteinte.**

**L'Assemblée Générale impose un frais administratif de 250,- EUR à la charge des appartements où il y aurait encore des affiches de vente ou de location à partir du 01/06/2017.**

**Résultat du vote point 12b:**

Pour: 106.480,00/107.100,00 aandelen - 99,42 %

Contre: 620,00/107.100,00 aandelen - 0,58 %

Noms contre: MEULENBERGS Karel

**La majorité requise est atteinte.**

**13. Norme flamand concernant l'isolation des habitations et des appartements. Explications sur la législation. Décision concernant l'isolation du toit. Modalités financières. Décision à la majorité de 3/4 des votes.**

Pour 2020 tous les toits d'habitations (aussi à louer) qui ont été branchées sur le réseau d'électricité avant le 1 janvier 2006, doivent être isolés. Pour toutes les habitations indépendantes (e.a. appartements) le nouveau norme flamand d'isolation de toiture est entré en vigueur le 1 janvier 2015.

Comme norme minimale pour l'isolation du toit, une valeur R de 0,75 m<sup>2</sup>K/W est imposée. Un sol de grenier isolé lors d'un grenier non habité et non chauffé, doit être interprété comme un toit isolé.

Si le toit n'a pas la valeur minimale, un inspecteur attribue des démérites lors d'un examen de l'habitation. Entre 2015 et 2020, l'habitation reçoit un nombre de démérites limité et le propriétaire a le temps d'isoler le toit.

A partir du 1 janvier 2020, 15 démérites sont attribués si l'habitation ne correspond pas au norme d'isolation du toit. Ceci peut impliquer que l'habitation est déclarée inhabitable par le bourgmestre. Cela veut dire que le propriétaire doit effectuer des travaux afin de rendre l'habitation de nouveau habitable.

Dans un immeuble d'appartements, tous les appartements reçoivent le même nombre de démérites en cas de non isolation du toit, pas seulement les appartements directement en dessous du toit.

Pour l'instant il y a de l'isolation en dessous du toit de l'Aile A (rénovation en 1998) et l'Aile Bortier (lors de construction)

**L'Assemblée Générale prend acte du fait que le toit est suffisamment isolé et que donc plus de mesures ne doivent être prises.**

**Résultat du vote point 13:**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**14. Application et adaptations au Règlement d'Ordre avec le but de stimuler l'ordre et la propreté ainsi que la vie en communauté dans le complexe.**

**14.01. Ordre et propreté dans le local à vélos. Marquage des vélos avec le nom du propriétaire et du numéro de l'appartement. Enlèvement des anciens vélos non marqués. Décision à la majorité de 50% des votes.**

Les vieux vélos sont régulièrement enlevés. De nouveau, des vélos abandonnés sont trouvés dans les locaux à vélos.

**L'Assemblée Générale décide que les propriétaires ont le temps jusque fin août 2017 pour marquer leur propre vélo avec nom et numéro. Après l'été, les vieux vélos sans marquage seront enlevés sans d'autres avertissements préalables**

**Résultat du vote point 14.01:**

Pour: 7.661,00 / 7.661,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 7.661,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**14.02. Propreté dans le local poubelles et dans l'étage souterrain. Problématique des décharges sauvages des encombrants (e.a. pneus de voitures). Décision concernant les mesures à prendre. Décision à la majorité de 50% des votes.**

Les décharges sauvages dans les parties communes, surtout dans l'étage souterraine, reste un problème. Au 12/07/2016 et début août, des pneus de voiture ont été déchargés dans le local à poubelles. L'enlèvement est un frais à charge de la copropriété, sauf si l'auteur peut être pris en flagrant délit ou s'il y a des preuves manifestes.

**L'Assemblée Générale décide de mettre les frais à charge de l'auteur si celui-ci peut être pris.**

**Résultat du vote point 14.02:**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

**14.03. Adaptations au Règlement d'Ordre. Interdiction de transporter les vélos avec l'ascenseur. Obligation de fermer le compteur d'eau en cas d'absence. Autres adaptations éventuelles. Décision à la majorité de 50% des votes.**

Le Règlement d'ordre devrait être adapté à certains points. Il vaut mieux l'adapter en dehors des nouveaux statuts futurs, car chaque adaptation peut alors se faire par une simple décision de l'Assemblée Générale.

Les choses suivantes sont sujettes à une adaptation :

- Il est défendu de transporter des vélos ou d'autres deux-roues via l'ascenseur.
- Lors de chaque longue absence, chaque propriétaire doit fermer son robinet d'eau pour éviter les inondations.

**L'Assemblée Générale est d'accord avec cette façon de sensibiliser.**

**Résultat du vote point 14.03:**

Pour: 107.100,00 / 107.100,00 - 100,00 %

Contre: 0,00 / 107.100,00 quotes-parts - 0,00 %

**La majorité requise est atteinte.**

L'Assemblée Générale est levée à 13h45. Après lecture, le rapport avec les décisions est signé par les présents. Le Syndic remercie tous les présents de leur attention et leur coopération constructive.

Le syndic communique le plus que possible à l'aide de lettres d'informations électroniques. Si un propriétaire ne reçoit pas ces circulaires, ça veut dire que le syndic ne dispose pas de l'adresse email (correcte). Le syndic demande aux propriétaires de lui faire parvenir leur adresse email.