

Notules de l'assemblée générale :

**ACP Résidence
Pieter Bortier
Duinkerkeleen 118
8660 De Panne
873.225.573**

Samedi 09/02/2019 à 14h00 – hotel Donny, 8660 De Panne.

1. Signature de la liste des présences, quorum.

Présents : 793/2.907 - 15/52
Procurations : 815/2.907 - 12/52
Absents : 1.299/2.907 - 25/52

1.608/2.907 unités présentes ou représentées.
27/52 copropriétaires présents ou représentés.
Le double quorum requis est atteint.

2. Désignation du président de l'assemblée générale.

Mr. Verbeken est désigné comme président de l'assemblée générale.

3. Désignation du secrétaire de l'assemblée générale. Proposition de désigner le syndic comme secrétaire.

Agence Leroy est désignée comme secrétaire de l'assemblée générale.

4. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2018. Rapport du commissaire aux comptes.

Les comptes sont parcourus. Le commissaire aux comptes, Mr. Verstraete, donne explications sur son rapport des comptes.

- Solde compte courant au 31/01/2019 : € 7.410,03
- 2 copropriétaires restent en retard de paiement de leurs provisions pour un montant de ;
- Une augmentation du coût pour le nettoyage/enlèvement de déchets est due aux quantités plus importantes. L'assemblée générale demande d'étudier la possibilité de placer des containers.
- Le commissaire aux comptes n'a pas de remarques à faire concernant les comptes et bilan 2018.
- Le conseil de copropriété demande que l'Agence Leroy intervienne (selon promesses) dans les frais pour l'ascenseur.
- Un mot de passe pour accès au site internet du syndic sera remis à chaque copropriétaire avec une adresse email valable.

L'assemblée générale unanime approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2018.

5. Décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice 2018.

L'assemblée générale unanime donne décharge au conseil de copropriété, commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice 2018.

6. Election du commissaire aux comptes pour une période de 1 an.

Mr. Verstraete est élu comme commissaires aux comptes pour l'exercice 2019.

7. Election du conseil de copropriété et durée du mandat.

L'assemblée générale unanime accepte les candidatures de M. Verbeken, M. Verstraete et M. Harteel comme membres du conseil de copropriété. Le conseil est élu pour la période jusqu'à approbation des nouveaux statuts Zand Algemeen.

8. Election du syndic et durée de son mandat. Candidature de l'Agence Leroy sprl aux mêmes honoraires indexés annuellement.

L'assemblée générale unanime accepte la candidature de l'Agence Leroy. Le syndic est élu pour une période jusqu'à approbation des nouveaux statuts Zand Algemeen.

L'assemblée générale unanime approuve les conditions reprises dans le contrat de syndic, le conseil de copropriété a mandat pour la signature du contrat.

9. Proposition de nettoyer toutes les parties béton de la façade et de les traiter à l'hydrofuge. En annexe l'offre de prix de la société de Mosman. A voter pour un accord de principe (majorité de 2/3). Si accord, détermination du budget maximum et remise de mandat au conseil de copropriété pour la désignation de l'exécuteur après présentation de 2 offres de prix supplémentaires. Les fonds nécessaires pour le financement de ces travaux seront appelés lors de la signature du contrat d'entreprise.

Suite à une visite de l'Ir. Deconinck (spécialisé en rénovation de façades à la côte), il est constaté que les joints souples entre les parties en béton, sont en mauvais état. Et devront être remplacés.

Le conseil de copropriété est d'avis qu'un groupe de travail dans l'ACP Pieter Bortier peut gérer ce dossier sans intervention d'un bureau d'étude et ou Ir. Et ou architecte. Le groupe de travail composera un cahier de charges qui sera utilisé pour faire appel d'offres (minimum 3).

10. Adaptations de la loi sur la copropriété, entrées en vigueur le 01/01/2019. Création obligatoire d'un fonds de réserve avec un minimum de 5% du fonds de roulement et création obligatoire d'un règlement d'ordre interne. Explications.

Les adaptations les plus importantes sont :

- Modification des majorités requise pour exécution de grands travaux, travaux obligatoire par la législation : 50%+1, autres travaux 2/3 de majorité.
- L'ACP est le premier créancier en cas de récupération forcée de provisions non payées par un copropriétaire.
- Il est obligatoire de créer un règlement d'ordre interne.
- Il est obligatoire de créer un fonds de réserve avec un minimum de 5% du montant du fonds de roulement de l'exercice précédent.

- L'approbation du contrat de syndic avec stipulation des conditions exceptionnelles.

11. Participation dans les frais généraux de la copropriété, défauts de paiement des provisions, frais forfaitaires, justification. Le non-paiement des provisions pour les charges communes par un copropriétaire ramène des frais supplémentaires et inutiles à la copropriété. Proposition de prévoir une indemnisation de 10% sur le montant dû avec un minimum de € 200,00 (indemnisation administrative) et d'un intérêt de retard de 10% sur le montant dû par le(s) copropriétaire(s) défaillant(s). A voter pour accord (majorité simple).

L'assemblée générale unanime accepte cette résolution qui sera reprise dans le nouveau règlement interne.

12. Approbation du budget pour l'exercice 2019.

L'assemblée générale unanime accepte un budget de € 53.000,00 pour l'exercice 2019.

13. Fixation de la date pour l'assemblée générale 2020.

La prochaine assemblée générale se tiendra le samedi 08/02/2020.

Divers:

- L'assemblée générale demande diminuer la puissance des extracteurs en période hivernale.
- A vérifier : système de parlophone appartements A4 & A5.
- Balustrade l'appartement 0306 à fixer.
- L'assemblée générale donne son accord au syndic pour étudier la possibilité d'isoler les murs des locaux techniques des ascenseurs.
- L'assemblée générale demande aux copropriétaires de toujours veiller à ce que les parlophones dans les appartements soient bien raccrochés.

Ce document a été signé par les copropriétaires encore présents ceci en version néerlandophone.