

**Compte rendu de l'assemblée générale
de l'ACP Duneland du 19/05/2018 à 14:00**

01 Signature liste des présences

Présent ou représenté :

Quotités	:	6.068 / 10.000	60,68 %
Propriétaires	:	51 / 87	58,62 %

Le quorum requis est atteint.

L'Assemblée est légale.

Le procès-verbal d'origine ainsi que la liste des présences et les procurations seront conservées par le syndic.

02 Election du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale

(1/2 + 1)

Mr. Van buyten est élu comme président de l'Assemblée Générale.

De Syndic cvba est élu comme secrétaire.

Mr. Van Buyten remercie mme. Mernhout, la concierge qui a pris sa retraite l'année passée. Dans le courant de l'année, différents propriétaires ont versé un montant en geste de remerciement pour Josiane. Au nom de ces copropriétaires, Josiane recoit un cheque cadeau pour un montant de € 400.

**03 Gestion financière : Approbation des comptes de l'exercice passé -
Approbation du bilan - Décharge au syndic et au commissaire des comptes -
Approbation des conditions générales de paiement.**

(1/2 + 1)

Préalablement à l'assemblée les comptes ont été contrôlés par le commissaire des comptes, mr. Vercaigne.

Il n'y a pas de remarques concernant les chiffres.

Le commissaire des comptes remarque que certains frais sont un peu particulier.

Par exemple la réparation du lavabo dans le local à vélos, l'arceau du parking, ...

Ce sont des frais qui peuvent être évités si tout le monde porte un peu attention aux parties communes.

Durant l'exercice passé, beaucoup de dégâts ont fait l'objet de dossiers chez l'assurance, en conséquent divers paiements et de rentrées se trouvent dans les comptes.

Les comptes montrent également beaucoup de frais de rappels.

- Le bilan a été adapté, suite à la division entre le solde du budget et les dédommagements par l'assurance qui n'ont pas encore été utilisés. Le bilan adapté sera envoyé avec le pv de cette assemblée.

- Certains copropriétaires ont remarqué des différences au niveau de la consommation d'eau. Ces fautes dans le relevé des compteurs seront corrigées avant le décompte définitif.

- Mme. De Boevere a remarqué une différence dans les prix des profils en alu au niveau de différents appartements. Le syndic va demander un détail de ces frais.

- Dans les dédommagements versés par l'assurance, il y a un montant inconnu versé par Allianz, le syndic a déjà demandé plus d'informations, sans réaction par Allianz jusqu'à ce jour.

Le surplus sur le budget de l'exercice 17-18, sera transféré au nouvel exercice (18-19).

Le syndic parcourt les comptes et donne les explications nécessaires.
Après avoir voté, l'Assemblée Générale approuve les comptes et le bilan de l'exercice passé à l'unanimité et donne décharge au syndic et au commissaire des comptes concernant l'exercice passé. Les conditions de paiement générales sont approuvées.

04 Election commissaire des comptes pour le prochain exercice **(1/2 + 1)**

Après avoir voté l'Assemblée Générale approuve l'élection de mr. Vercaigne comme commissaire des comptes durant le prochain exercice.

05 Travaux à exécuter

05.01 Approbation remplacement fenêtres conciergerie **(3/4)**

Les fenêtres de la conciergerie n'ont encore jamais été changées. Il a été constaté que certaines fenêtres sont endommagées et que les profils ne fonctionnent plus très bien vu leur âge.

Il y a un devis pour le remplacement des fenêtres en total, pour un montant de € 10.979,39 (hors TVA).

L'assemblée générale approuve cette proposition et le devis par majorité des voix.

Résultat du vote point 05.01 : Pour

Pour	: 5.263 / 5.263	100 %
Contre	: 0 / 5.263	0 %
Abstention	: 709 / 5.972	11,87 %

Debailleul, Van Cleynenbreugel, Decock - Brismer, Bergs, Wisofsky, Laurent

05.02 Travaux entourage: **(3/4)**

° Râtelier à vélos: râtelier fixe pour dizaine de vélos visiteurs

° Poteaux ou arceau de parking

° Fermeture accès jardin

° Couvercles aérés cabine haute tension

- Remarque : les visiteurs placent leur vélo contre la façade fraîchement rénovée, ce qui résultera en dégâts à un moment ou l'autre. Il est proposé de placer un râtelier pour vélos, pour les visiteurs.

-L'arceau du parking a une fois de plus été endommagé, ce qui le rend inutilisable pour l'instant. Cet arceau a déjà été remplacé à plusieurs occasions les dernières années. Proposition : le placement de 3 petits poteaux (amovibles) au niveau du passage.

- Durant la rénovation de la façade, la clôture du jardin à l'avant de l'immeuble a été enlevé. La clôture était pourrie et dangereuse. Maintenant que les travaux sont finis, il est proposé de placer une nouvelle clôture, avec une partie ouvrante. Ceci pour éviter que tout le monde se promène dans le jardin tout en ayant la possibilité de céder le passage si nécessaire.

- Durant la réparation de l'étanchéité autour de l'immeuble, il a été constaté que les aérés qui mènent à la cabine de haute tension sont remplis de sable. Ceci cause une infiltration d'eau dans ce local, avec en conséquent du danger d'électrocution. Egalement, l'air aura du mal à s'échapper en cas d'explosion.

Afin d'éviter que ces aérés doivent être entretenus (voir vidés), il est proposé de placer des grilles d'aération en métal sur les 5 ouvertures, pour éviter l'entrée du sable et de l'eau.

Ces différents frais sont estimés à € 12.500.

L'assemblée générale approuve l'exécution des travaux proposés par majorité des voix.

Résultat du vote point 05.02 : Pour

Pour	:	4.816 / 4.816	100 %	
Contre	:	0 / 4.816	0 %	
Abstention	:	1.033 / 5.972	17,30 %	Debailleul, Linders, Van Cleynenbreugel, Decock - Brismer, Bergs, Daels, Wisofsky, Laurent
Blanco	:	123 / 5.972	2,06 %	Mernhout

05.03 Parties communes: **(3/4)**

° Contrôle et inspection électricité partie commune

° Approbation peinture et remplacement éclairage aux étages (éclairage par moyen de détecteurs de mouvement)

° Remplacement détecteurs de fumée défectueux

Vu que le contrôle de l'électricité et le remplacement des détecteurs de fumée sont important pour la sécurité et en plus demandés par l'assurance, il est proposé d'exécuter ces travaux de toute façon.

Du point de vu légal, le contrôle de l'électricité des parties communes doit avoir lieu tous les 5 ans.

Un accord de principe est demandé concernant les travaux de peinture et l'éclairage, afin de réclamer les devis nécessaires, et des les présenter à la prochaine assemblée.

L'assemblée générale approuve cette proposition.

06 Evaluation des contrats de livraison

Tous les contrats de livraison concernant la résidence se trouvent sur le site internet www.desyndic.be. Avec un login et un mot de passe les propriétaires peuvent consulter les documents.

La version sur papier des contrats se trouve au bureau du syndic (sur rendez-vous).

06.01 Procuration à un ou plusieurs copropriétaires concernant le choix et la signature du contrat d'assurance **(1/2 + 1)**

Début 2018, une "joint venture" (co-entreprise) a été fondée entre De Syndic cvba et Groep Casier. Il s'agit d'une entreprise dont De Syndic dispose de parts.

La "joint venture" a été fondée afin de rédiger une propre police d'assurance comprenant les conditions et les modalités les plus importantes afin de vous protéger le mieux possible, entant que copropriétaire.

Cette police a été présentée à plusieurs compagnies d'assurance afin d'obtenir le meilleur prix, par moyen d'un achat groupé (tout en portant l'attention nécessaire à la qualité de la police).

Régulièrement, la police sera mise à jour et renégociée avec les compagnies. Toujours afin de pouvoir vous présenter les meilleures conditions et le meilleur prix.

Pour des raisons pratiques, toutes les polices auront la même date d'échéance, notamment 01/07.

L'assemblée générale donne procuration à mr. Van buyten et mr. De Groeve pour décider et mandater le contrat.

Les copropriétaires demandent à être tenu au courant de l'évolution du dossier, de sorte qu'ils puissent éventuellement adapter également leur propre assurance.

Résultat du vote point 06.01 : Pour

Pour	: 5.876 / 5.876	100 %	
Contre	: 0 / 5.876	0 %	
Blanco	: 96 / 5.972	1.61 %	Van Cleynenbreugel

07 Approbation mandat du syndic - Procuration signature contrat du syndic **(1/2 + 1)**

Le mandat de De Syndic cvba est prolongé pour une période de 3 ans.

Le conseil de copropriété est mandaté pour signer le contrat.

L'assemblée générale approuve le mandat à l'unanimité.

Résultat du vote point 07 : Pour

Pour	: 5.371 / 5.489	97,85 %	
Contre	: 118 / 5.489	2,15 %	Sandra Daan
Abstention	: 228 / 5.972	3,82 %	De Boevere, De Groeve
Blanco	: 255 / 5.972	4,27 %	Lembrechts, Remue

08 Election conseil de copropriété **(1/2 + 1)**

Après avoir voté l'Assemblée Générale approuve la composition du Conseil de copropriété par les personnes suivantes :

- mr. Van Buyten
- mr. Vercaigne
- mr. Braet (à partir du 01/01/2019)

Résultat du vote point 08 : Pour

Pour	: 5.603 / 5.603	100 %	
Contre	: 0 / 5.603	0 %	
Abstention	: 114 / 5.972	1,91 %	De Groeve
Blanco	: 255 / 5.972	4,27 %	Lembrechts, Remue

09 Approbation budget exercice prochain **(1/2 + 1)**

Il est proposé de réclamer un budget de € 110.000 pour l'exercice prochain.

Le budget sera augmenté de € 25.000, pour les travaux approuvés.

La somme sera répartie en 2 provisions durant l'année.

Après avoir voté l'Assemblée Générale approuve le budget de roulement proposé.

10 Approvisionnement fonds de réserve **(1/2 + 1)**

L'Assemblée Générale décide par majorité des voix d'approvisionner le fonds de réserve de 5 % sur le montant du fonds de roulement. Cette somme (€ 5.500) sera divisé selon les quotités.

Résultat du vote point 10 : Pour

Pour	: 5.736 / 5.972	96,05 %	
Contre	: 236 / 5.972	3,95 %	Sandra Daan, Moons

11 Divers:

- Tous les propriétaires sont priés de communiquer le numéro de leur cave au syndic

- L'eau doit être coupée dans l'absence des propriétaires

- ...

- A ce jour le syndic ne dispose pas de liste des propriétaires avec le numéro de leur cave respective. Afin de pouvoir réagir plus vite en cas de problèmes éventuels, le syndic demande à tous les copropriétaires qui disposent d'une cave, de lui remettre le numéro de cette cave. De préférence par mail : info@desyndic.be .

- Une fois de plus, l'ACP s'est vu confrontée avec des dégâts des eaux. Ces dégâts auraient pu être évités, si le robinet aurait été fermé.
En conséquent, les propriétaires sont priés avec insistance, de fermer les vannes de leur appartement au moment de leur départ.

- A plusieurs reprises il a été constaté que de gros travaux ont été exécutés dans des parties privatives, sans que le syndic en soit informé.
En cas de travaux de rénovation, veuillez toujours informer le syndic de la nature des travaux et communiquer le nom de(s) (l')entrepreneur(s) concernés.
En cas de travaux structurels qui impliquent la stabilité de l'immeuble (murs porteurs, ...) un compte rendu par un architect / ingénieur et (si requis) un permis de l'urbanisme, doivent être remis au syndic, plusieurs semaines à l'avance.

- Récemment plusieurs infiltrations d'eau ont été constatées au niveau des gaines techniques centrales. Actuellement, ces gaines ne sont pas accessibles. En conséquent, le syndic fait appel aux propriétaires pour donner leur approbation pour le placement d'une petite trappe de surveillance, afin de permettre le contrôle et l'entretien de la gaine. Merci de réagir via info@desyndic.be .
Ces trappes seraient placés dans les toilettes. Elles doivent être ignifuge et acoustiquement isolées.

- Il est également remarqué que les fils sur les poteaux le long du sentier vers la mer ne sont plus fixés. Il est demandé de faire le nécessaire.

- Les aéras dans le jardin se dégradent et demandent d'être entretenus d'urgence. Le syndic est prié de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

- L'éclairage à l'entrée n'est pas suffisant. Il est demandé de s'informer concernant un nouvel et meilleur éclairage à l'entrée.

- De l'eau coule sur le compteur commun au premier étage.

- Les pigeons forment encore toujours une nuisance. Le concierge va faire le suivi. La commune sera priée de placer à nouveau des pièges. Question : est-ce que l'achat d'un tel piège par l'ACP est une possibilité ?

- Les chiens au rez-de-chaussée courent toujours en liberté, il faudra une fois de plus adresser un courrier au propriétaire de l'appartement.



ACP Duneland
N° d'entreprise: 0850.488.773

Le président

Le secrétaire

Les propriétaires encore présents