



IMMO CATTART BVBA
Kappellelaan 9
(hoek/coin Leopold I Esplanade)
B-8660 De Panne
www.immocattaert.be



Dhr. en Mevr. DECLERCQ-VAN CUTSEM
Paulusstraat 8 B

1570 GALMAARDEN
België

De Panne, 16-03-2019

Betreft : Residentie: SAINT-TROPEZ, Bortierplein 2

Geachte heer en mevrouw,

Wij hebben het genoegen u ingesloten volgende documenten toe te sturen :

- Proces-verbaal van de Algemene Vergadering van 4/3/2019.
- Individuele afrekening.
- Opvraging provisie werkingskapitaal en reservekapitaal.
- Verslag van het onderzoek vlaamse dakisolatienorm van de firma Dak EPDM/bvba Mantiro.

Gelieve beide betalingen te doen op de juiste aangeduide rekening op het overschrijvingsformulier, aub. Betalingen voor het werkingskapitaal mogen NIET overgemaakt worden op de rekening van het reservekapitaal en omgekeerd. Bedankt voor uw begrip.

Met oprechte hoogachting,

voor de vereniging van mede-eigenaars in de residentie, SAINT-TROPEZ,

10

de syndicus,
IMMO CATTART B.V.B.A.,
Bart Cattaert

T. 058 42 16 42
T. 058 41 07 08
F. 058 41 07 09
E. info@immocattaert.be

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BIV 502 877
Toer. Verhuurkantoor erk. 8249
RPR Veurne - BTW BE0881.491.854

VERHUUR - LOCATION - VERMIETUNG
KBC Bank
IBAN BE77 7380 2024 5942
BIC KREDBEBB

DERDENREKENING
KBC Bank
IBAN BE12 7380 1674 9292
BIC KREDBEBB

Open - Ouvert - Geöffnet:
09.00 - 12.30 & 14.00 - 17.30
Gesloten - Fermé - Geschlossen:
wo & zo - me & di - Mittw. & Sont.

IMMO CATTART B.V.B.A.
Kapellelaan, 9
8660 De Panne
Tel. 058/42.16.42 – 058/41.07.08 - Fax 058/41.07.09

VERSLAG JAARLIJKSE ALGEMENE STATUTAIRE VERGADERING “SAINT TROPEZ”, GEHOUDEN OP MAANDAG 4/03/2019 OM 9U30 IN RESIDENTIE “SAINT-TROPEZ” IN APPARTEMENT VAN MEVROUW RYON TE DE PANNE.

1. Welkomstwoord – quorum.

De voorzitter, mevr. Ryon, heet alle aanwezigen welkom op deze Algemene Vergadering (A.V.).

7 eigenaars van de 8 zijn aanwezig of vertegenwoordigd. De aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bezitten samen 873 op de 1000 aandelen in de mede-eigendom. De A.V. kan dus geldig doorgaan en geldig beslissen over alle punten op de dagorde. De aanwezigheidslijst wordt samen aan het origineel van dit verslag gehecht.

Korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom door de syndicus. De nieuwe wet op de mede-eigendom is van toepassing sinds 1 januari 2019.

Hierna een kleine opsomming van de belangrijkste wijzigingen:

- **Aanpassing benodigde meerderheden:**
De AV beslist bij twee derde van de stemmen ipv drie vierde van de stemmen
Uitzondering: alle wettelijke opgelegde werken en werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan besloten worden bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
- **Het reglement van inwendige orde wordt het reglement van interne orde en bevat volgende nieuwe elementen:**
 - De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering
 - De jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de AV plaatsvindt
- **Het vermogen van de VME bestaat minstens uit een werkkapitaal en reservekapitaal (minimum van een jaarlijkse bijdrage van 5%)**
- **Een volmacht verleend voor een AV geldt ook voor de hernieuwde AV**

2. Benoeming voorzitter Algemene Vergadering en stemopnemer.

Mevr. Ryon wordt met unanimitieit herverkozen als voorzitter. Mevr Ryon wordt met unanimitieit verkozen als stemopnemer.

3. Aanstelling rekencommissaris voor één jaar en bepalen van zijn opdracht.

Mevrouw Van Cutsem wordt met unanimitieit verkozen tot rekencommissaris en heeft als opdracht, het nazicht van de rekeningen in de breedste zin van het woord.

4. Aanstelling van de secretaris van de Algemene Vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris.

De syndicus wordt met unanimitieit van de stemmen aangesteld als secretaris van de A.V.

5. Benoeming van de leden van de Raad van Mede-eigendom.

Mevr. Ryon, mevr. Van Cutsem en mr. Vanhoutte stellen zich kandidaat en worden met unanimitieit verkozen. In naam van de Raad van Mede-eigendom dankt mevr. Ryon, de mede-eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

6. Kwijting syndicus

De syndicus krijgt unaniem kwijting voor het beheer van het vorige boekjaar.
Dhr. Cattaert dankt de mede-eigenaars.

7. Kwijting aan de leden van de Raad van Mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

• Periode 01/01/2018-31/12/2018

- De afrekeningen en alle facturen werden gecontroleerd door de Raad van Mede-eigendom. Er werden geen specifieke opmerkingen geformuleerd.
- Er wordt beslist om 5000 euro op te vragen voor het boekjaar 2019. De A.V. gaat akkoord.
- Situatie van de rekeningen: Saldo van de zichtrekening op 4/03/2019 : € 6.804,27
Saldo van de spaarrekening op 4/03/2019 : € 4,70
- Goedkeuring balans 01/01/2018-31/12/2018.
- De AV geeft décharge voor het boekjaar 01/01/2018-31/12/2018.

8. Evaluatie van de leveringscontracten.

Een overzicht wordt gegeven van de contracten:

Ag Insurance	Verzekeringen
Ryon Christiane	Schoonmaak (Christiane tot eind maart 2019)
AIB-Vinçotte	Liftkeuringen
Electrabel	Elektriciteit
Kone	Liften
I.W.V.A.	Water

Iedere eigenaar zal vanaf de maand april 2019 zelf hun eigen verdiep schoonmaken. De A.V. gaat met unanimité van stemmen akkoord met de lopende contracten.

9. Goedkeuring van de begroting van het volgende jaar

Er worden geen buitengewone uitgaven voorzien.

10. Reservekapitaal. Wettelijke verplichting om het reservekapitaal aan te vullen

Saldo van het reservekapitaal op 26/02/2019 bedraagt 4,7 euro.

De A.V. gaat akkoord met unanimité van de stemmen om 250 euro op te vragen. Opvraging wordt gedaan samen met de opvraging van het werkingskapitaal.

11. Vlaamse isolatienorm 2020. Dakisolatie verplicht.

Tegen 2020 moeten alle daken van zowel woningen als huurwoningen, die voor 1 januari 2016 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet, geïsoleerd zijn.

In een appartementsgebouw krijgen alle appartementen evenveel strafpunten bij het ontbreken van dakisolatie en niet enkel de appartementen die onder het dak gelegen zijn.

Vanaf 1 januari 2020 worden 15 strafpunten toegekend als de woning bij een woningonderzoek niet aan de dakisolatienorm voldoet. Daardoor kan de woning in aanmerking komen voor een ongeschikt verklaring door de burgemeester. Dat betekent dat de eigenaar werken zal moeten uitvoeren om de woning opnieuw conform te maken. De firma Dak EPDM/bvba Mantiro uit Lendeledé is op 11/1/2019 langsgekomen. Het verslag van 14/1/2019 meldt dat het dak zich in een perfecte staat bevindt alsook dat de isolatie voldoet aan de Vlaamse isolatienorm 2020.

12. Diversen

NIHIL

13. Vastleggen datum en uur volgende Algemene Statutaire Vergadering 2020

AV zal plaats vinden op maandag 24 februari 2020 om 10u. Rekeningcontrole zal plaatsvinden ook om 9u30. Plaats van Algemene Vergadering op appartement van mevrouw Ryon.

Alle aanwezige eigenaars worden bedankt voor hun aanwezigheid.

Alle eigenaars bedanken mevrouw Ryon voor haar gastvrijheid.

De aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars gaan akkoord met huidig proces-verbaal van deze A.V., bestaande uit 2 blz, en tekenen hieronder voor akkoord :

De vergadering wordt om 10u10 gesloten.



Bvba Mantiro

Heulsestraat 87b

BE-8860 Lendelede

Tel: +32.56.35.80.92

Mail: info@dakepdm.be

BTW BE0826.882.438

REGISTRNR. 826.882.438/051800

betreft: Res. SAINT TROPEZ

DAKAUDIT

P.Bortierplein nr. 2

De Panne

Opgemaakt te Lendelede op 14 januari 2019

Geachte,

Gelieve hierna de bevindingen terug te vinden naar aanleiding van het bezoek op vrijdag 11/1/2019 van zaakvoerder Nico Debeer in kader van uw opdracht van dakaudit van bovenstaand pand.

Het dak bevindt zich in perfecte staat.

De veerkracht van het dakoppervlak bedraagt tussen de 3 à 4 centimeter. Dit wijst op een isolatielaag (Rockwool) van approximatief 10 cm. Deze dikte van isolatie is ruim voldoende om te voldoen aan de vereisten van de Europese en de Belgische energiewetgeving in het kader van 2020.

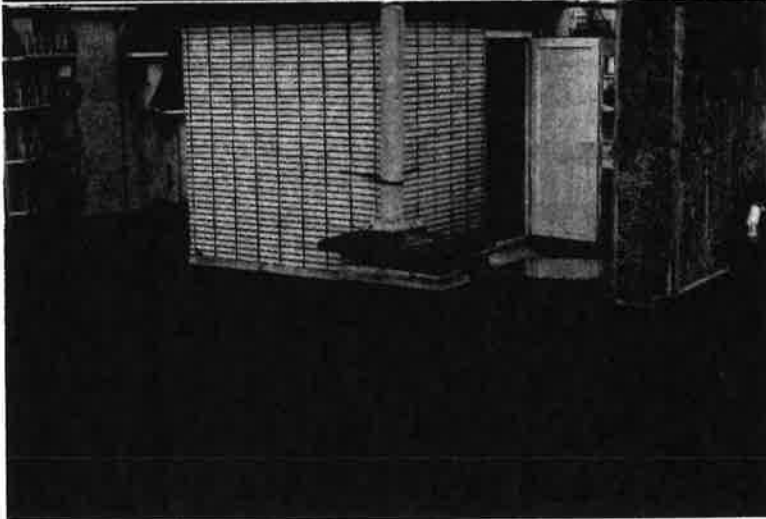
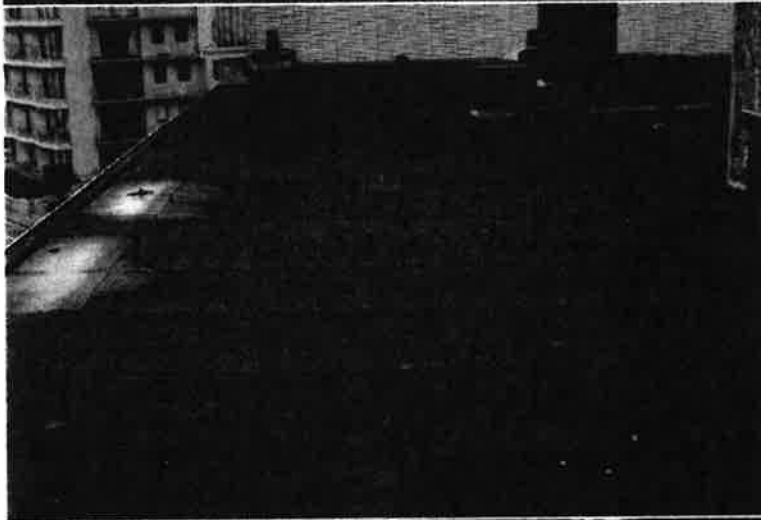
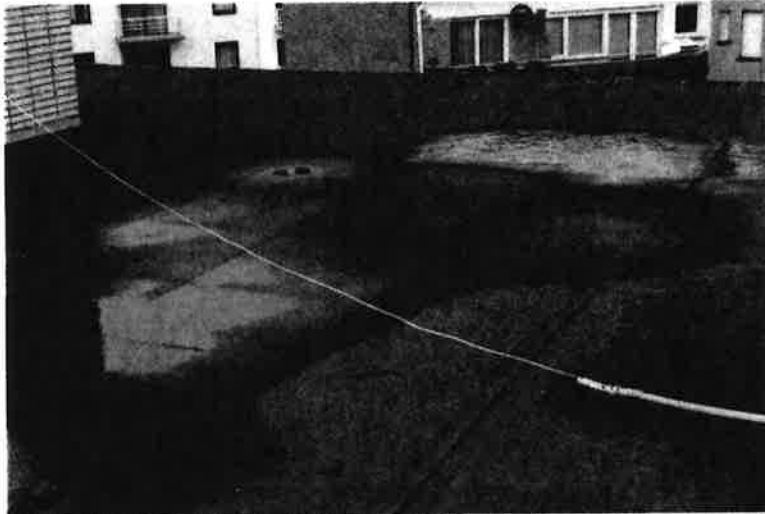
Het dak is bovendien in goede staat en dient bijgevolg geen nieuwe toplaag te krijgen. Op geen enkele plaats is schade aangetroffen of zijn lekken te detecteren.

Conclusie: op geen enkel vlak dienen stappen ondernomen te worden.

In bijlage onder: 3 foto's van huidige staat van het dak

Nico Debeer

Zaakvoerder Mantiro BVBA





IMMO CATTART BVBA

Kappellelaan 9
(hoek/coin Leopold I Esplanade)
B-8660 De Panne
www.immocattaert.be



Mr. et Mme. DE CUMAN André
Bortierplein 2 B0202

8660 DE PANNE
België

De Panne, le 16-03-2019

Concerne : Résidence SAINT-TROPEZ, Bortierplein 2

Monsieur et madame,

Par la présente nous avons l'honneur de vous faire parvenir en annexe les documents suivants :

- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 4/3/2019.
- Votre décompte individuel.
- Demande provision fonds de roulement et fonds de réserve.
- Rapport de l'étude sur les normes flamandes d'isolation de toiture par la firme Dak EPDM/bvba Mantiro.

Prière d'effectuer les paiements sur le compte correct indiqué sur le formulaire de virement, svp. Les paiements pour le fonds de roulement ne peuvent PAS être transférés sur le compte du capital de réserve et inversément. Merci pour votre compréhension.

Nous vous prions d'agréer, nos meilleures salutations,

pour l'association des co-propriétaires de l'immeuble, SAINT-TROPEZ,

io

le syndic,
IMMO CATTART B.V.B.A.,
Bart Cattaert

IMMO CATTART B.V.B.A.
Kapellelaan, 9
8660 De Panne
Tel. 058/42.16.42 – 058/41.07.08 - Fax 058/41.07.09

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE "SAINT TROPEZ", TENUE LE LUNDI 4/03/2019 A 9H30 DANS LA RESIDENCE « SAINT-TROPEZ » DANS L'APPARTEMENT DE MME RYON A LA PANNE.

1. Mot de bienvenue – quorum

La présidente, Madame Ryon, souhaite la bienvenue à tous les participants de l'Assemblée Générale (A.G.).

7 propriétaires sur 8 sont présents ou représentés. Les propriétaires présents ou représentés possèdent ensemble 873 des 1000 quote-parts de la Co-propriété. L'A.G. peut donc valablement être tenue et tous les points du jour peuvent être discutés. La liste de présence est jointe à l'original de ce procès-verbal.

Brève explication sur la modification de la loi sur la co-propriété par le syndic. La nouvelle loi sur la co-propriété est d'application depuis le 1er janvier 2019.

Ci-dessous, un bref résumé des changements importants :

- **Adaptation des majorités requises :**
L'AG décide au deux tiers des voix au lieu de trois quart des voix.
Exception : tous travaux officiels imposés et travaux visant à préserver le bien des actes de la gestion provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des co-propropriétaires présents ou représentés.
- **Le règlement d'ordre interne devient le règlement d'ordre intérieur et contient les nouveaux éléments suivants :**
 - Les règles concernant le mode de convocation , le mode de travail et les pouvoirs de l'assemblée générale.
 - La période annuelle de 15 jours dans laquelle l'AG se tient.
- Les actifs de la VME se composent au minimum d'un fonds de roulement et d'un capital de réserve (montant annuel minimum de 5%).
- Une procuration accordée pour une AG est valable aussi pour une assemblée générale renouvelée.

2. Nomination président Assemblée Générale et scrutateur

Madame Ryon est réélue à l'unanimité comme présidente. Mme Ryon est élue à l'unanimité comme scrutateur.

3. Nomination commissaire aux comptes pour une année et définition de sa mission

Madame Van Cutsem est élue à l'unanimité comme commissaire aux comptes et a pour mission, l'examen des comptes dans les grandes lignes.

4. Nomination du secrétaire de l'Assemblée Générale. Proposition du syndic comme secrétaire

Le syndicat est élu à l'unanimité comme secrétaire de l'A.G.

5. Nomination des membres du Conseil de Co-propriété

Mme Ryon, mme. Van Cutsem et mr. Vanhoutte posent leur candidature et sont élus à l'unanimité. Au nom du Conseil de Co-propriété, Mme Ryon remercie tous les co-propropriétaires pour leur confiance.

6. Décharge syndic

Le syndic reçoit à l'unanimité décharge pour la gestion de l'année comptable écoulée. Mr. Cattaert remercie les co-propropriétaires.

7. Décharge des membres du Conseil de Co-propriété et du commissaire aux comptes

• Période 01/01/2018-31/12/2018

- Les décomptes et toutes les factures ont été contrôlées par le Conseil de Co-propriété. Aucune remarque spécifique n'a été formulée.
- Il a été décidé de demander 5000 euro pour l'année 2019.
L'A.G. est d'accord.
- Situation des comptes:
Solde du compte à vue au 4/03/2019 : € 6.804,27
Solde du compte épargne au 4/03/2019 : € 4,70
- Approbation de la balance 01/01/2018-31/12/2018
- L'A.G. donne décharge pour l'année 01/01/2018-31/12/2018.

8. Evaluation des contrats fournisseurs

Un aperçu des contrats des fournisseurs:

Ag Insurance	Assurances
Ryon Christiane	Nettoyage (Christiane jusque fin mars 2019)
AIB-Vinçotte	Inspection ascenseurs
Electrabel	Electricité
Kone	Ascenseurs
I.W.V.A.	Eau

Chaque propriétaire nettoiera son propre étage à partir du mois d'avril 2019.
L'A.G. est d'accord à l'unanimité avec les contrats en cours.

9. Approbation du budget pour l'année prochaine

Il n'y a pas de dépenses extraordinaires prévues.

10. Capital de réserve. Obligation légale de compléter le capital de réserve

Solde du capital de réserve au 26/02/2019 s'élève à 4,7 euro.

L'AG est d'accord à l'unanimité des voix de demander 250 euro. La demande sera faite en même temps que la demande du fonds de roulement.

11. Norme d'isolation flamande 2020. Isolation toit obligatoire.

D'ici 2020 tous les toits aussi bien des maisons que des maisons louées, qui sont connectées au réseau électrique avant le 1er janvier 2016, doivent être isolés.
Dans un immeuble d'appartements, tous les appartements reçoivent le même nombre de points de pénalité en l'absence d'isolation du toit et pas seulement les appartements qui sont situés sous le toit. A partir du 1er janvier 2020, 15 points de pénalité seront attribués si l'habitation ne satisfait pas aux normes d'isolation du toit. En conséquence, l'habitation peut recevoir une attestation inapte du bourgemestre. Cela signifie que le propriétaire devra entreprendre des travaux pour rendre l'habitation à nouveau conforme. La firme Toiture EPDM/bvba Mantiro de Lendelede est venue le 11/1/2019. Le rapport du 14/1/2019 indique que le toit est en parfait état et que l'isolation est conforme aux normes d'isolation flamande 2020.

12. Divers

NIHIL

11. Fixation date et heure prochaine Assemblée Générale Statutaire 2020

L'AG aura lieu le lundi 24 février 2020 à 10h. Le contrôle des comptes aura lieu à 9h30.
Lieu de l'Assemblée Générale à l'appartement de madame Ryon.

Tous les propriétaires présents sont remerciés pour leur présence.

Tous les propriétaires remercient madame Ryon pour son hospitalité.

Les co-proprétaires présents ou représentés sont d'accords avec le présent procès-verbal de cette A.G., comportant 2 pages, et signent ci-dessous pour accord :

La réunion s'est terminée à 10h10.