

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
4 JUILLET 2020
PROCES-VERBAL**

Constatation quorum :

- 5.838 quotités sont présentes ou représentées sur un total de 10.000 quotités (= 58,38%).
- 66 propriétaires sont présents ou représentés sur un total de 130 propriétaires (=50,77 %).

L'assemblée générale peut siéger valablement et prendre des décisions impératives.

1. Désignation d'un copropriétaire comme président

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

2. Décompte frais communs 2019

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

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

2.2. Rapport du contrôle et approbation

Les comptes ont été contrôlés au préalable par la commissaire aux comptes. Vous trouverez le rapport de la commissaire à la fin du procès-verbal. Après explication et discussion des numéros de comptes les plus importants, le décompte des frais communs de l'année 2019 (01/01 au 31/12/2019) est accepté et approuvé à l'unanimité par l'assemblée générale.

3. Situation financière

3.1. Discussion et approbation bilan

L'assemblée générale approuve à l'unanimité le bilan du 31/12/2019.

3.2. Estimation budget 2020 (frais réguliers et frais spéciaux)

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

- Fonds de roulement ordinaire : € 157.500,00
- Fonds de réserve : l'assemblée générale décide à l'unanimité de demander cette année 15.000 € et ce selon le schéma suivant : 5.000 € pour Sandpiper I, 5.000 € pour Sandpiper II et 5.000 € pour le complexe de garages.

SITUATION DES COMPTES			
	31/12/2018	31/12/2019	3/07/2019
Zichtrekening	€ 269.695,40	€ 31.884,92	€ 28.472,79
Le compte courant			
Spaarrekening 1	€ 487.827,25	€ 1.541,08	€ 2.003,27
Le compte d'épargne 1			
Spaarrekening 2	€ 260.384,18	€ 23.364,04	€ 23.394,84
Le compte d'épargne 2			
Reservefonds			
Fonds de réserve			
Sandpiper I	€ 633.934,72	€ 0,00	€ 0,00

Sandpiper II	€ 56.155,89	€ 11.513,45	€ 11.513,45
Garages	€ 6.333,07	€ 6.333,07	€ 6.333,07
Totaal bedrag kosten Montant total des frais	€ 142.198,86	€ 158.370,01	-

- Situation fonds de réserve au 31/12/2019 :
- Sandpiper I : 740,68 en intérêts
- Sandpiper II : 11.513,45 € + 4.281,53 € en intérêts
- Sandpiper garages : 6.333,07 + 1.235,99 en intérêts

Au Sandpiper I il a été demandé 1.193.253,08 € pour le fonds de réserve Travaux de rénovation. La situation du fonds de réserve s'élevait en 2014 à 3.966,47 €. Ceci fait un montant total de 1.197.219,55 €. Au total, les travaux ont coûté 1.201.911,21 €. La différence de 4.691,66 € a été financée grâce aux intérêts du fonds de réserve.

- Situation de départ fonds de réserve 2014 : 3.966,47 €
- Acomptes demandés : 1.193.253,08 €
- Intérêts du fonds de réserve économisé : 4.691,66 €

4. Quitus au syndic, 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 2019 (01/01-31/12).

Les propriétaires suivants font partie du conseil de copropriété et ont été réélus à l'unanimité pour une durée de trois ans lors de l'assemblée générale de 2019 :

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

5. Evaluation des 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 judiciaires en cours

Le différend avec monsieur TOUBEAU concerne des frais de copropriété encore ouverts d'une part et d'autre part une demande de dédommagement de monsieur TOUBEAU contestée par l'ACP pour un montant de 39.246,08 euros. Le 10 mars 2020 un jugement a été prononcé par le Juge de Paix dans cette affaire. L'association a obtenu gain de cause pour une grande partie. L'action de l'ACP quant aux frais de copropriété encore ouverts a été accordée et le solde a été payé entretemps. L'indemnité demandée par monsieur TOUBEAU a été limitée au montant pour lequel la compagnie

d'assurance de l'ACP pouvait être d'accord, à savoir 3.500 euros. Le surplus exigé par monsieur TOUBEAU a été refusé par le Juge de Paix. Entretemps monsieur TOUBEAU a interjeté appel contre ce jugement et ce le 26 mai 2020. La procédure au degré d'appel est en cours au Tribunal de Première Instance de FLANDRE OCCIDENTALE, division VEURNE. L'affaire sera traitée lors de la séance du 4 mars 2021. Entretemps, les parties doivent préparer l'affaire en établissant leurs conclusions.

7. Discussion travaux de rénovation exécutés Sandpiper I et infiltrations d'eau complexe de garage

Les travaux ont été achevés en juin 2019. La réparation du béton était moindre que la quantité prévue. Des travaux supplémentaires ont encore été prévus au niveau du toit, à savoir à la chambre des machines de l'ascenseur et au couvre-mur de la bordure de toit.

Les travaux, conjointement aux honoraires, ont été estimés à 1.198.362,87 €. Les frais totaux finaux s'élèvent à 1.201.911,21 €. Ceci entraîne un petit supplément de 3.518,34 €. Tout a été financé avec le fonds de réserve. Il ne faut donc plus payer de supplément avec le décompte.

Infiltrations d'eau complexe de garage :

Au début de cette année, des échantillonnages ont été effectués pour que monsieur Deconinck et la firme Braet pussent examiner la situation. Un examen complémentaire est aussi nécessaire mais ne sera repris qu'à partir de septembre 2020.

8. Discussion et décision pose serrure électronique sur les portes d'entrée communes de Sandpiper II

Le syndic présente un devis de la firme B&G sleuteldienst pour la pose d'une serrure électronique aux 2 portes d'entrée communes de même que pour la porte du local à vélos Sandpiper I et la porte du -1 qui mène aux garages, d'un montant de 3.309,82 € (hors TVA).

Le propriétaire peut choisir entre l'achat d'une carte (9,71 € hors TVA) ou un badge (13,75 € hors TVA)

L'assemblée générale passe au vote :

VOIX POUR : 3.004/3.229 = 93,03 %

VOIX CONTRE : 225/3.229 = 6,97 %

ABSTENTION : /

(Vote par les propriétaires Sandpiper II – majorité 2/3)

Puisque la majorité requise est atteinte, le devis de B&G sera exécuté.

9. Discussion et décision pose d'un compteur d'électricité individuel par garage privatif

La firme Devكترو a transmis un devis pour la pose de compteurs d'électricité individuels aux garages privatifs : 235,98 € (hors TVA)

Ce montant doit être payé par les propriétaires d'un garage.

Article 577-7, §1, 1°, e) (majorité 2/3) d'application : "moyennant motivation spéciale, à propos des travaux aux parties privatives, qui, pour des raisons économiques ou techniques, seront exécutés par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie aucunement la répartition des frais pour ces travaux entre les copropriétaires."

L'assemblée générale passe au vote :

VOIX POUR : 3.767/5.159 = 73,02 %

VOIX CONTRE : 1.392/5.159 = 26,98 %

ABSTENTION : 589/5.748

(Vote par tous les propriétaires – majorité de 2/3)

Puisque la majorité requise est atteinte, le devis de Devكترو sera exécuté.

10. Discussion et décision mesures encombrants du complexe de garage

L'assemblée générale déplore le fait que les encombrants continuent d'être déposés auprès des conteneurs à déchets du complexe de garage. Ceci prend même de l'ampleur.

Il est strictement interdit de déposer des encombrants dans le complexe de garage, il faut les porter au parc à conteneurs. Il est également interdit de placer du verre à cet endroit, celui-ci doit être porté à la bulle à verre.

L'assemblée générale décide à l'unanimité qu'une amende de 100 € sera portée en compte aux personnes qui déposent des encombrants dans le complexe de garage.

Il est demandé de vérifier comment il serait possible de placer des caméras de sécurité et combien cela coûterait. Ceci pourra alors être discuté lors de la prochaine assemblée générale.

11. Discussion et décision pose d'une pompe à chaleur sur les terrasses privatives de Sandpiper I

Madame Vanpoucke Hilde, propriétaire de l'appartement 06.01, demande l'autorisation de l'assemblée générale de placer une pompe à chaleur sur sa terrasse privative.

Lors de l'assemblée générale de l'année dernière, il a été décidé qu'on ne pouvait pas placer de pompe à chaleur sur les terrasses de Sandpiper II.

L'assemblée générale passe au vote :
VOIX POUR : 480/2.110 (=22,75 %)
VOIX CONTRE : 1.630/2.110 (77,25 %)
ABSTENTION : 130/2.240

La majorité de 80 % n'est pas atteinte, il n'est donc pas autorisé de placer une pompe à chaleur sur la terrasse. La majorité trouve cela injustifié sur le plan esthétique et craint également des nuisances de bruit (seul Sandpiper I doit voter).

12. Discussion et décision tente solaire à la terrasse privative

Malheureusement plusieurs propriétaires ont déjà placé des tentes solaires et des volets roulants sans le demander. Les tentes solaires sont utilisées dans de nombreux bâtiments. Le demandeur signale à ce propos que l'enveloppe en métal qui est fixée au mur a la couleur RAL 9002, du même genre que la couleur du plafond des terrasses. Couleur tissu tente solaire 9002 et une portée maximale de 2,5 mètres.

VOIX POUR : 2.504/2.979 (=84,06 %)
VOIX CONTRE : 475/2.979 (15,94 %)
ABSTENTION : 250/3.229

La majorité de 80 % a été atteinte (seulement quotités Sandpiper II)
Les propriétaires peuvent placer une tente solaire. Il faut toujours transmettre au préalable au syndic une proposition, de sorte que le syndic puisse vérifier si la couleur et le modèle sont corrects.

DIVERS :

Il est encore une fois demandé aux résidents et aux propriétaires de tenir compte des points suivants :

- Du 1er juillet au 31 août il est totalement interdit d'exécuter des travaux qui causent des nuisances de bruit
- Durant l'année tout bruit est interdit entre 20h et 8h, de même que les dimanches et jours fériés.

Le syndic doit être averti de travaux de rénovation importants, de déménagements, etc... nous avons de nouveau trouvé des gravats dans le local à vélos et dans un garage où se trouve un conduit

Les grands éléments de démolition ne sont pas transportés par l'ascenseur, notre ascenseur est un moyen de transport pour personnes dans une belle résidence et ne peut être utilisé qu'à cette fin.

Il est interdit de placer des vélos, des trottinettes... dans les parties communes – chacun peut utiliser les locaux disponibles et les crochets à vélos qui se trouvent au mur dans le complexe de garage.

Il est interdit de placer une parabole TV ou une antenne sur sa terrasse.

Nous demandons avec insistance à tous les résidents de prévenir le syndic en cas d'infraction à ces règles domestiques. (avec mention du nom ou du numéro d'appartement de l'intéressé)