

Association des copropriétaires résidence I & II
Zeedijk 101 - Kapellelaan 2-4
8660 DE PANNE
Nr. d'entreprise 0831.431.441

**ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES DU
12 MAI 2018
PROCES-VERBAL**

Constatation quorum :

- 6.401 quotités sont présentes ou représentées sur un total de 10.000 quotités.
 - 71 propriétaires sont présents ou représentés sur un total de 128 propriétaires.
- L'assemblée générale peut siéger valablement et prendre des décisions impératives.

1. Désignation d'un copropriétaire comme président

Monsieur Pattou est unanimement désigné président de cette assemblée générale.

2. Décompte frais communs 2018

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

Madame Vanpoucke est unanimement désignée commissaire aux comptes.

2.2. Rapport du contrôle et approbation

Les comptes ont été contrôlés préalablement par le commissaire au contrôle des comptes. Vous retrouverez le rapport du commissaire à la fin du procès-verbal. Après explication et discussion des numéros de compte les plus importants, le décompte des frais communs de l'année 2018 (01/01 au 31/12/2018) est unanimement accepté et approuvé par l'assemblée générale.

3. Situation financière

3.1. Discussion et approbation bilan

L'assemblée générale approuve unanimement le bilan du 31/12/2018.

3.2. Estimation budget 2019 (frais réguliers et spéciaux)

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

- Fonds de roulement ordinaire : € 154.000,00
- Fonds de réserve :

- Situation fonds de réserve au 31/12/2017 :
- Sandpiper I : 976.595,74 + intérêts 3.666,45
- Sandpiper II : 412.981,94 + intérêts 4.131,98
- Sandpiper garages : 6.333,07 + intérêts 1.196,92

4. Quitus au syndic et 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 2017 (01/01-31/12).

5. Prolongation mandat syndic

Le mandat du syndic est prolongé de trois ans à l'unanimité.

6. Evaluation contrats de fourniture régulière - décision changement firme entretien ascenseur

Eau	IWVA
Électricité	ELECTRABEL
Entretien parties communes	PICO BELLO
Contrôle ascenseur	AIB VINCOTTE
Entretien ascenseur	SB LIFTEN
Entretien jardin	WESTGAZON
Téléphone ascenseur	PROXIMUS
Assurance	AG INSURANCE
Contrôle extincteurs	F.P.C.
Conteneurs à déchets	VAN GANSEWINKEL (Renewi)

Durant l'année écoulée, plusieurs plaintes ont été formulées à l'encontre de la firme d'ascenseur SB Liften. Le syndic a reçu des propositions des firmes Kone Liften, Thyssen Krupp et 'De Lift'.

	SP I par asc.	SP II par asc.
SB LIFTEN	475 €	475 €
THYSSEN KRUPP	1.196 €	1.022 €
KONE LIFTEN	995 €	847,83 €
DE LIFT	880 €	790 €

Chaque firme qui a fait une proposition d'entretien signale que des travaux devront être exécutés, lesquels sont indispensables pour le bon fonctionnement de l'ascenseur. Le coût de ces travaux dépend de la firme qui sera désignée pour l'entretien. Le coût moyen par ascenseur s'élève à +/- 5.000 €. Ceci sera étudié plus dans les détails par les membres du conseil de copropriété et si nécessaire exécuté.

L'assemblée générale procède au vote pour le changement de firme d'entretien de l'ascenseur :

VOIX POUR : $4.757/5.496 = 86,55\%$

VOIX CONTRE : $739/5.496 = 13,45\%$

ABSTENTION : $905/6.401$

L'assemblée générale donne procuration au conseil de copropriété pour la désignation de la nouvelle firme d'ascenseur.

L'assemblée générale décide unanimement de prolonger d'une année les autres contrats de fourniture régulière en cours.

7. Explication procédures judiciaires en cours

- La procédure contre les copropriétaires monsieur et madame Carton-Di Maria a été intégralement gagnée par l'ACP et Carton-Di Maria n'a pas interjeté appel.
- La procédure contre le copropriétaire Toubeau (voir procès-verbal AG 2017) est encore toujours en cours à la Justice de Paix de Furnes. Maître Dawyndt a établi ses conclusions et l'affaire sera traitée le 19/06/2018. Dans le courant de l'été de 2018 un jugement sera prononcé.

8. Discussion travaux de rénovation exécutés Sandpiper II + travaux de rénovation à venir Sandpiper I en présence de l'architecte Deconinck

Monsieur Deconinck assiste à cette assemblée générale et donne les explications suivantes :

Les travaux de rénovation à la résidence SANDPIPER II se sont faits rapidement, entre autres grâce au fait que la quantité de réparations du béton était favorable. L'échafaudage placé autour du bâtiment principal a pu être retiré bien avant l'échéance prévue.

En raison du fait que le coût total ne serait pas dépassé, il a été décidé en concertation avec le comité technique de nettoyer par sablage les murs en blocs de béton fissuré. Ceci a donné lieu à un rafraîchissement intégral du bâtiment

Le nettoyage de façade n'a pas été prévu au départ, ni repris dans le devis en raison du fait que le coût des travaux de rénovation était un point délicat et qu'il était ainsi possible de comprimer le coût total des travaux de rénovation.

La dépose des fronts en forme de L s'est heurtée au départ à un certain scepticisme, mais elle était parfaitement nécessaire et justifiée, à défaut de quoi le bord de dalle de terrasse ne pouvait être traité et les dégâts de béton se propageraient à cet endroit.

Pour le moment il reste encore les travaux suivants :

- Finition bâtiment annexe (en cours d'exécution)
- Fourniture et pose de balustrades au rez-de-chaussée (en production)
- Remise en état du jardin ceignant le bâtiment

Le président souhaite profiter de l'occasion pour remercier l'architecte Deconinck et la firme Braet pour l'exécution correcte et professionnelle des travaux de rénovation.

L'assemblée générale insiste pour que tous les résidents prennent en compte les points suivants, maintenant que les travaux ont été exécutés et que la résidence reflète l'élégance :

- les châssis à entretenir (peinture)
- les carreaux à entretenir (condensation)
- tentures uniformes en écru à pendre partout et en bon état

Le syndic communiquera par mail les instructions d'entretien à tous les propriétaires.

9. Décision travaux de rénovation supplémentaires : nettoyage façade Sandpiper I + rénovation lettres enseigne

Le pronostic de réparation de béton à la résidence SANDPIPER I est clair qu'il y aura plus de dégâts de béton qu'au SANDPIPER II. Les dégâts visibles de l'extérieur sont effectivement plus importants. Le bâtiment est également plus proche de la ligne côtière, ce qui a assurément son influence.

La question se pose de savoir si pour ce bâtiment il faut exécuter un nettoyage de façade avec traitement anti-mousse.

La surface des façades à nettoyer est de 1.024,31 m² et coûterait 25.382,40 € + TVA. A la suite de ces travaux, le bâtiment apparaîtra de nouveau comme tout à fait beau et sera intégralement nettoyé comme SANDPIPER II et la résidence voisine SANDERLING.

L'assemblée générale procède au vote :

VOIX POUR : 5.767/6.069 = 95,02 %

VOIX CONTRE : 302/6.069 = 4,98 %

ABSTENTIONS : 332/6.401

La majorité requise pour ces travaux est atteinte et les travaux de nettoyage seront donc exécutés pendant les travaux de rénovation.

Le syndic avait demandé à la firme Pieters de peindre le lettrage, mais elle a fait savoir que les lettres sont détériorées sous l'effet de la corrosion et qu'il faut en fait les rénover.

Suite à cela, le syndic a reçu un devis pour le remplacement des lettres et des panneaux (comme dans l'exécution actuelle) :

Sandpiper I : 3.506 € (hors TVA)

Sandpiper II : 2.980 € (hors TVA) et 2.800 € (hors TVA)

L'assemblée générale procède au vote :

VOIX POUR : 4.889/6.187 = 79,02 %

VOIX CONTRE : 1.298/6.187 = 20,98 %

ABSTENTION : 214/6.401

La majorité a été atteinte et le lettrage sera donc rénové.

De concert avec le conseil de copropriété, le syndic demandera d'autres offres de prix à titre comparatif. L'assemblée générale donne unanimement procuration pour l'attribution des travaux.

10. Élection membres de la commission technique (pour les travaux de rénovation de Sandpiper I qui commencent la semaine du 01/09/2018)

D'abord et avant tout, l'assemblée générale veut remercier de tout cœur les membres du conseil technique du Sandpiper II pour le suivi des travaux de rénovation au Sandpiper II. Messieurs Pattou, Vanderghinste et Hendrickx étaient à chaque reprise présents aux réunions de chantier.

Les membres suivants sont élus pour le conseil technique : monsieur Pattou, monsieur Vanderghinste, monsieur Depauw et madame Vanpoucke.

Les travaux au Sandpiper I débuteront en 09/2018 et finiront fin 06/2019. Durant la période d'été, un état des lieux de chaque appartement sera exécuté. Le syndic demande avec insistance de rentrer une clef si le propriétaire ne peut être présent. Les propriétaires seront encore prévenus des dates d'état des lieux.

Pour information, nom du menuisier pour le remplacement des châssis : Cornelis à Furnes : 058/31.25.81 (RAL 8019)

11. Décision adaptation éclairage parties communes

Le fait que l'éclairage dans les parties communes reste constamment allumé a été porté plusieurs fois à la discussion lors d'une assemblée générale. Le conseil de copropriété a dès lors demandé une proposition pour la pose de nouveaux plafonniers à détecteur intégré. Les nouveaux plafonniers consomment à peine 14W pendant l'éclairage, mais ils rendent plus de lumière que les plafonniers actuels. Aussi, l'éclairage ne s'allume qu'à l'étage où le résident passe et ce n'est donc plus toute la cage d'escalier qui est éclairée.

SANDPIPER I :

Étage -1 au 9^{ème} étage = 34 plafonniers avec détecteur intégré : 3.978 € (hors TVA)

SANDPIPER II :

Entrées 1 + 2 : 12 + 11 plafonniers à détecteur intégré : 2.691 € (hors TVA)

Une autre alternative consiste à rendre de nouveau opérationnels les interrupteurs actuels :

SANDPIPER I : 779,50 € (hors TVA)

SANDPIPER II : 835,00 € (hors TVA)

L'assemblée générale procède au vote :

90,62 % de l'assemblée générale votent que les lampes ne doivent plus continuer de brûler constamment, 9,36 % votent que les lampes peuvent continuer de brûler.

VOIX LAISSER BRULER LES LAMPES : 595/6.341 = 9,38 %

VOIX INTERRUPTEURS ACTUELS : 1.919/6.341 = 30,26 %

VOIX NOUVEAUX PLAFONNIERS : 3.827/6.341 = 60,35 %

La majorité a décidé de placer des nouveaux plafonniers à détecteurs.

12. Discussion chauffage de base Sandpiper II

Durant l'hiver passé, le chauffage de base a entraîné plusieurs problèmes, à savoir une température excessive dans certains appartements, alors que dans d'autres appartements il faisait trop froid. Le syndic veut d'abord et avant tout établir une nouvelle fois clairement que le chauffage de base sert à fournir une température de base, mais pas à chauffer intégralement un appartement. Pour cela, il faut également allumer le chauffage individuel.

La firme Westhoek Electro qui a toujours assuré l'entretien du chauffage de base n'existe plus et le gérant est malheureusement décédé.

Dans un premier temps on a fait appel à la firme Electro Butaye pour la problématique du chauffage de base.

Electro Butaye a prévu un devis pour le remplacement de toutes les stations inférieures (marque Tempolec) d'un montant de 14.865,27 € (hors TVA)

Il y a quelques semaines, le syndic a fait appel à la firme Decat pour une deuxième opinion. Celle-ci a placé la semaine dernière une autre sorte de sonde et veut poursuivre l'examen de la situation à partir du 10/09/2018.

L'assemblée générale décide unanimement de donner mandat au conseil de copropriété pour poursuivre le suivi de cette problématique et si nécessaire de faire exécuter les travaux utiles, de sorte que le chauffage de base soit de nouveau au point.

Rapport commissaire aux comptes exercice 2017

De algemene vergadering van 2017 heeft mij aangesteld als commissaris van de rekeningen van de residenties Sandpiper I en II, conform het reglement van mede-eigendom.

L'assemblée générale de 2017 m'a désignée commissaire aux comptes des résidences Sandpiper I et II, conformément au règlement de copropriété.

Volgende taken werden verricht voor boekjaar 2017 van residentie Sandpiper :

Les tâches suivantes ont été effectuées pour exercice 2017 de la résidence Sandpiper :

- Nakijken naar correcte toepassing van de boekhoudkundige regels. Resultaat : conform
Vérification d'une application correcte des règles comptables. Résultat : conforme.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen. Resultaat : conform
Vérification de l'exactitude de la chronologie des factures. Résultat : conforme.
- Controle van het gebruik en stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de VME, alsook verantwoording van mutaties tussen de rekeningen. Resultaat : conform
Vérification de l'usage et situation du compte à vue et compte fonds de réserve de l'ACP, ainsi que la justification des mutations entre les comptes. Résultat : conforme.
- Conformiteit van de uitgaven i.f.v. het reglement van mede-eigendom en de beslissing van de algemene vergadering.

Conformité des dépenses en fonction du règlement de copropriété et de la décision de l'assemblée générale.

Zoals u op de afrekening kunt zien, blijft de prijs van de electriciteit stijgen en dat zal allicht nog toenemen de komende jaren. Daarom is één van de punten van deze algemene vergadering een voorstel om de verlichting in de gemeenschappelijke delen niet meer permanent te laten branden.

Comme vous pouvez le voir dans le décompte, le prix de l'électricité continue d'augmenter et il augmentera probablement encore dans les années à venir. Voilà pourquoi l'un des points de cette assemblée générale est une proposition de ne plus faire brûler de façon permanente l'éclairage des parties communes.

Tevens waren er ook bijkomende kosten door betonherstel in de garages. Er zijn brokken van het plafond in de garages, vnl. t.h.v. verluchtungskokers losgekomen en die dienden met urgentie hersteld te worden om geen schade aan mensen en voertuigen teweeg te brengen.

Il y avait aussi des coûts supplémentaires dus à la réparation du béton dans les garages. Il y a des morceaux de plafond dans les garages, principalement au niveau des conduits de ventilation qui doivent être réparés de manière urgente afin de ne pas causer de dommages aux personnes et aux véhicules.

Verder waren er nog de uitzonderlijke bijkomende uitgaven van de renovatiewerken aan Sandpiper II, die werden betaald met opgevraagde stortingen van het reservefonds.

En outre, il y avait les frais supplémentaires exceptionnels des travaux de rénovation au Sandpiper II, qui ont été payés avec les avances demandées du fonds de réserve.

- Controle op de juiste verdeelsleutel per kostenpost conform de basisakte en reglement van mede-eigendom. Resultaat : conform
Vérification de l'exactitude clef de répartition par coût conforme à l'acte de base de règlement de copropriété. Résultat : conforme.
 - Controle op achterstallige betalingen van mede-eigenaars. We merken op dat er nog een 10-tal mede-eigenaars achterstallige betalingen hebben. Mag ik dan ook met aandrang vragen zo snel mogelijk te betalen om dagvaardiging te vermijden.
Vérification des arriérés des copropriétaires. Nous notons qu'environ 10 copropriétaires ont encore des arriérés. Puis-je dès lors demander instamment de payer le plus rapidement possible pour éviter une assignation.
 - Controle tussen de begroting en de werkelijke uitgaven. Resultaat : conform
Vérification du budget par rapport aux dépenses réelles. Résultat : conforme.
- Op 9 april 2018 werd er in een bijeenkomst tussen Raad van mede-eigendom en syndicus de uiteindelijke jaarrekening geverifieerd en goedgekeurd.

Le 9 avril 2018 lors de la réunion du conseil de copropriété et du syndic le décompte annuel a été vérifié et approuvé.

Gedurende het jaar 2017 en tevens in 2018 werden opnieuw diverse bedragen opgevraagd voor de renovatie van betonwerken ; voor Sandpiper II werden de uitgevoerde werken reeds grotendeels betaald, voor Sandpiper I werd de laatste schijf recent opgevraagd. Momenteel staat op de rekening van het reservefonds een bedrag van 1.339.629,38 €.

Pendant l'année 2017 et aussi 2018, le syndic nous a demandé divers montants pour la rénovation des bétons, pour Sandpiper II, les travaux ont déjà été payés pour une grande partie, pour Sandpiper I, la dernière tranche a été récemment demandée. Actuellement, il y a un montant de 1.339.629,38 € sur le compte du fonds de réserve

Uiteindelijk kan ik besluiten dat ik de opgestelde jaarrekening kan goedkeuren.
Finally, I can conclude that I can approve the annual account.

Ik dank u voor uw vertrouwen,
Je vous remercie pour votre confiance.

Hilde Vanpoucke

Pour information :

L'année prochaine, l'assemblée générale aura lieu le samedi 11/05/2019 à 10h00 à l'hôtel Donny.