

Association des copropriétaires de la résidence ROYAL

Henri Jasparlaan 176 à 8434 Westende

Numéro d'entreprise : **0893.804.916**

Rapport des décisions – Assemblée générale statutaire 2023

Samedi 03 juin 2023, Salle "Hotel Middelpunt", Westendelaan 37, 8430 Middelkerke

ORDRE DU JOUR :

1. Signature de la liste de présence – Examen du nombre de procurations :

Sur base de la liste de présence, il apparaît que :

	Nombre de propriétaires	Quotités
Présents	65 / 191	37 863 / 104 939
Procuration valable	31 / 192	18 526 / 104 939
Quorum de présence	96 / 192	56 389 / 104 939
Absent / Non représenté	95 / 192	48 550 / 104 939

Selon l'acte de base, le quorum requis est atteint (la moitié des propriétaires +1 et la moitié des quotités+1), l'assemblée est donc déclarée valable. Le syndic ouvre la réunion et souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes.

2. Nomination du président de l'assemblée générale et nomination d'un commissaire au compte pour la clôture des comptes de l'année 2022/2023. Nomination du secrétaire de l'assemblée.

Quorum exigé: 50%+1 van des quotités présentes ou représentées.

Président de l'assemblée générale :

Commissaire au compte :

Secrétaire de l'assemblée générale :

3. Approbation du décompte des frais communs 2022/2023:

Quorum exigé: 50%+1 van des quotités présentes ou représentées.

- Rapport du commissaire aux comptes pour le contrôle de la clôture de l'année 2022/2023.
Voir copie du rapport en annexe. Une explication est donnée concernant la hausse des tarifs pour les frais de port du courrier. Les propriétaires sont priés d'informer la Nouvelle Agence si ils souhaitent recevoir leur courrier par mail et plus par poste. Ceci devrait diminuer les coûts pour l'année 2023/2024.
- Approbation du décompte 2022/2023 :
Approbation du bilan au 31/03/2023
D'accord : 56 389 / 56 389ièmes
Pas d'accord : 0 / 56 389ièmes

- Explications de l'état des capitaux (provision et fonds de réserve) :

Explication de l'état des comptes de capitaux :

R/700000	Fonds de réserve	: € 474 692,25
R/700001	Réserve spéciale rénovation garages	: € 81,78
R/700000	Capital	: € 12 592,68

4. Approbation du budget des frais communs 2023/2024 - € 87 520,00

Quorum exigé: 50%+1 van des quotités présentes ou représentées.

La première tranche a été demandée lors de l'envoi de la convocation à l'assemblée générale.

Un deuxième acompte sera demandé en octobre 2023.

D'accord : 56 389 / 56 389ièmes

Pas d'accord : 0 / 56 389ièmes

Le budget proposé est accepté à l'unanimité.

5. Décharge au syndic, aux membres du conseil de copropriété et au commissaire aux comptes pour l'année 2022/2023.

Quorum exigé: 50%+1 van des quotités présentes ou représentées.

D'accord : 56 389 / 56 389ièmes

Pas d'accord : 0 / 56 389ièmes

La décharge est accordée à l'unanimité.

6. Nomination des membres du conseil de copropriété pour l'exercice de leur mandat dans le courant de l'année 2022/2023.

Quorum exigé: 50%+1 van des quotités présentes ou représentées.

D'accord : 56 389 / 56 389ièmes

Pas d'accord : 0 / 56 389ièmes

7. Dossier analyse destructive des façades – Cahier des charges travaux de rénovation

Quorum exigé: 2/3 des quotités présentes ou représentées

Explication par l'architecte Paul Hermans (Vyvey & Partners) sur les offres de prix reçues :

Deux scrutateurs sont nommés :

a) explications par l'architecte Paul Hermans (Vyvey & Partners) à la réception des offres :

Lors de la convocation à l'assemblée générale, les documents suivants ont été donnés:

- un tableau comparatif des offres reçues sans l'isolation
- un tableau comparatif des offres reçues avec l'isolation
- une annexe comprenant les remarques de l'architecte sur le contenu des tableaux comparatifs.

Offres reçues pour la rénovation des façades **sans** isolation (TVA et honoraires inclus) :

1. Entreprises M. & J. Braet s.a. (Nieuport)	: 927.653,04 (offre la moins coûteuse)
2. Vanbillemont s.r.l. (Nieuport)	: 983.856,51 € (+ 6,06 %)
3. Finishing s.r.l. (Westmalle)	: 1.002.629,38 € (+ 8,08 %)
4. John Saey renovatie s.r.l. (Melle)	: 1.006 250,55 € (+ 8,47 %)

Offres reçues pour la rénovation des façades **avec** isolation (TVA et honoraires inclus) :

1. Entreprises M. & J. Braet s.a. (Nieuport)	: 1.146.071,31 € (offre la moins coûteuse).
2. Vanbillemont s.r.l. (Nieuwpoort)	: 1.246.705,98 € (+ 8,78%).
3. Finishing s.r.l. (Westmalle)	: 1.247.976,41 € (+ 8,89 %).
4. John Saey renovatie s.r.l. (Melle)	: 1.251.812,29 € (+ 9,23 %)

Résultat des votes:

Firme Braet avec isolation	: 37 508 / 56 389ièmes
Firme Braet sans isolation	: 6 445 / 56 389ièmes
Firme Vanbillemont sans isolation	: 5 241 / 56 389ièmes
Firme Vanbillemont	: 2 458 / 56 389ièmes
Votes non valables	: 4 737 / 56 389ièmes (0709-1 110/ 0509 – 1 110 / 0713 et K02 – 1156 / GARA4 – 145 / 0707 et GAR28 – 1 216)

b) Décision sur la planification des travaux de rénovation et l'attribution des travaux.

Quorum requis : 2/3 des actions présentes et représentées.

L'assemblée générale a décidé de choisir la firme Braet avec isolation avec 37 508 quotités soit 72,62% des votes valables.

Suite à l'intervention de _____ demandé à l'ensemble des propriétaires si quelqu'un s'oppose à la réalisation des travaux de rénovation. Tous les propriétaires présents à l'assemblée générale sont d'accord avec la réalisation des travaux.

Mandat au syndic pour la signature du contrat avec l'entrepreneur. Début des travaux en septembre 2024 pour se terminer en juin 2025.

c) Approvisionnement du fonds de réserve existant : Déjà appelé : 474.692,25 euros

Quorum requis : 50% + 1 des quotités présentes et représentées.

Il est décidé avec 51 652 quotités que le fonds de réserve doit être réalimenté d'un montant de € 398.768,20. Date limite de paiement 28/02/2024.

Une troisième tranche sera appelée en fin d'année 2024.

D'accord	:	51 652 / 56 389ièmes	
Pas d'accord	:	0 / 56 389ièmes	
Votes non valables	:	4 737 / 56 389ièmes	(0709 - 1 110 / 0509 - 1 110 / 0713 et K02-1 156 / GARA4 -145 / 0707 et GARA 28 – 1 216)

8) Dossier expulsion de la locataire du studio n° 0504 : Etat du dossier.

Quorum exigé : 50%+1 des quotités présentes ou représentées.

La locataire qui posait problème a finalement quitté l'immeuble.
Actuellement, l'appartement est occupé par un nouveau locataire.
On suivra ce locataire pour voir si il pose des problèmes.

9) Dossier sécurité incendie : Placement des portes coupe-feu. Etat du dossier.

Les portes coupe-feu des étages 6-7-8-5 seront placées avant les grandes vacances.
Les autres étages seront pris en charge après les grandes vacances.

10) Evaluation des contrats actuels fournisseurs/entretien :

Quorum exigé : 50%+1 des quotités présentes ou représentées.

- Contrat d'entretien des ascenseurs : Coopman
- Fournisseur électricité : Luminus
- Entretien des extincteurs : NU Swift
- Nettoyage du bâtiment : Vermo Clean
- Nettoyage tapis entrée immeuble : Aneca
- Assurance incendie : AXA Belgium
- Assurance judiciaire : DAS

D'accord : 56 389 / 56 389

Pas d'accord : 0 / 56 389

Il est décidé que la collaboration avec les fournisseurs actuels peut continuer.

11) Divers :

a) Date de l'assemblée générale de 2024 : l'assemblée générale aura lieu le 01/06/2024.

b) Les propriétaires qui reçoivent encore leur courrier par poste sont priés de communiquer leur adresse mail au syndic pour que l'on puisse communiquer plus rapidement en cas de nécessité. Il est également souhaitable de demander un courrier électronique afin de diminuer les frais de papier et de port. Une confirmation doit être envoyée vers nathalie@nouvelleagence.be.

+++++

La réunion se termine à 13h00.

Le syndic,

Pour la SRL NOUVELLE AGENCE.

N.B. : Tout propriétaire qui considère qu'une assemblée générale a pris des mesures irrégulières, frauduleuses ou illégitimes, peut s'adresser au Juge de Paix, dans un délai de quatre mois suivant l'assemblée générale en question, afin de faire annuler ou modifier la décision prise. Si aucune remarque n'est formulée dans ce délai de quatre mois, toutes les décisions prises acquièrent de plein droit un caractère définitif. Tous les documents relatifs à la gestion de l'AC de la résidence ROYAL sont consultable au bureau du syndic : S.R.L. NOUVELLE AGENCE, Distellaan 2 à 8434 Westende.