

Association des copropriétaires Résidence ROYAL

Avenue Henri Jasparlaan 176 à 8434 Westende

Numéro d'entreprise : 0893.804.916

Rapport de décisions - Assemblée générale statutaire 2024.

Samedi 1er juin 2024, salle de réunion de l'hôtel Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 Middelkerke.

DAGORDE :

1. Signature de la liste de présence - vérification du nombre de procurations :

D'après la liste de présence, il apparaît que :

	Nombre de propriétaires	Actions
Présent	87 / 192	49.278 / 104.939
Valablement représenté	26 / 192	14.125 / 104.939
Quorum de présence	113 / 192	63.403 / 104.939
Absent / non représenté	79 / 192	41.536 / 104.939

Le quorum de présence requis par l'acte de base (moitié des propriétaires +1 et moitié des parts +1) est **atteint**, ce qui permet à l'assemblée de statuer valablement sur tous les points inscrits à l'ordre du jour. Le syndic ouvre l'assemblée et souhaite la bienvenue à tous les propriétaires présents.

2. Nomination du président de l'assemblée générale ainsi que d'un commissaire aux compte pour le contrôle de la clôture de l'exercice 2024/2025 et du secrétaire de l'assemblée.

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

- Président de l'assemblée générale : .
- Commissaire aux compte : .
- Secrétaire de l'Assemblée générale : .

Le président de l'assemblée générale est mandaté pour signer après la réunion le procès-verbal pour approbation au nom de l'A.C. Résidence ROYAL .

3. Approbation du décompte du décompte des frais communs 2023/2024 :

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

- Rapport du commissaire aux comptes sur le contrôle de la clôture de l'exercice : 2023/2024. Voir copie de son rapport en annexe.
- Clôture de l'agrément 2023/2024 :
 - Approbation du bilan au 31/03/2024 :

D'accord : 63 403 / 63 403ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 403ièmes

- Notes sur l'état des comptes de capital (fonds de provision et de réserve) :

État des comptes de capital :

R/700000	Fonds de réserve	: € 873.460,45
R/700001	Réserve spéciale rénovation garages	: € 81,78
R/700000	Fonds de roulement	: € 12.592,68

D'accord : 63 403 / 63 403ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 403ièmes

4. Approbation du budget des frais communs 2024/2025 : 91.300,00 € :

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

Une première avance a déjà été demandée lors de l'invitation à cette réunion.
Une deuxième avance sera demandée en octobre 2024.

D'accord : 63 403 / 63 403ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 403ièmes

Le budget est approuvé à l'unanimité.

5. Décharge aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice 2023/2024. Quorum requis : 50%+1 des quotités présentes et représentées.

D'accord : 63 403 / 63 403ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 403ièmes

La décharge est accordée à l'unanimité.

6. Désignation des membres du conseil de copropriété pour l'année de service 2024/2025.

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

D'accord : 63 403 / 63 403ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 403ièmes

7. Dossier de rénovation des façades avant et arrière :

a) Explication par l'architecte Paul Hermans (Vyvey & Partners) de l'état du dossier :

Les travaux commenceront vers le 16/09/2024 pour se terminer vers le 30/06/2025.

Un état des lieux de toutes les propriétés de la résidence sera effectué au début du mois de septembre.
Les propriétaires en seront informés bien à l'avance.

Pour le 15/09/2024 au plus tard, toutes les terrasses doivent être vides de tout objet. Les volets éventuellement présents doivent également être enlevés ainsi que les filets anti-moustiques. Il est recommandé de reculer d'un mètre de la façade tout ce qui se trouve dans le studio ou l'appartement et d'enlever les rideaux. Cette information sera encore communiquée par le biais d'une lettre dans l'immeuble.

L'accès aux garages ne peut être garanti car l'échafaudage sera placé devant le bâtiment. Toutefois, le passage vers l'arrière sera sauvegardé. Les garages en sous-sol (avec entrée sous la résidence Seabreeze) resteront accessibles. Les échafaudages avant et arrière seront installés simultanément vers le lundi 16/09/2024.

- Permis d'environnement : avis des pompiers - Extension obligatoire des terrasses façade avant avec maximum 19cm, mur en béton et parois à l'extrémité du balcon + isolation de 7cm à 10cm à la façade :

Après avoir déposé une demande de permis d'urbanisme pour la réalisation des travaux avec installation de plaques de façade en dekton et de nouveaux garde-corps, un avis négatif a été donné par les pompiers de la zone 1.

En raison du risque d'embrasement, les terrasses de la façade avant (côté Henri Jasparlaan) devront être adaptées. Les terrasses devront donc être rallongées de quelques centimètres.

L'architecte explique cela et discute des options. Une avancée de 60 cm au total est suffisante. Les terrasses seront donc élargies. Il y aura également un mur sur les côtés (contre les résidences Seabreeze et Graafjan) pour éviter le passage des flammes.

demande que le rapport des pompiers soit rajouté au rapport de l'assemblée générale.

Des informations supplémentaires concernant le revêtement de sol sont données par la suite. Un profil d'égouttement est prévu pour éviter que la façade ne se salisse. En cas de pluie, l'eau ne s'écoule pas sur la façade ou sur la terrasse en dessous. Le revêtement de la façade : l'épaisseur de 8 mm est la règle et une isolation est prévue entre les deux (façade et plaque de dekton). De nombreuses couleurs sont possibles.

Intervention d'un ingénieur en stabilité : il a été fait appel à un ingénieur en stabilité pour analyser la faisabilité du prolongement des terrasses de la façade avant.

- Isolation sous le passage/entrée des garages en façade arrière - Valeur EPC studios supérieurs :

Les propriétaires déclarent consentir à l'installation d'une isolation sur la face inférieure du passage vers les garages arrière au rez-de-chaussée. La finition et l'épaisseur seront déterminées pendant les travaux en concertation avec l'architecte et les membres du comité.

- b) Clarification devis supplémentaire pour extension des balcons, murs en béton et bardage des balcons d'extrémité + isolation sous l'allée + isolation de 7cm à 10cm en façade. balcons d'extrémité + isolation sous allée + isolation de 7cm à 10cm en façade.

Voir point 7a. Un détail de cette offre supplémentaire ainsi qu'un aperçu général du coût total estimé des travaux de rénovation des façades ont déjà été fournis aux propriétaires avec l'invitation à cette réunion.

c) Choix de la couleur des panneaux Dekton (panneaux de façade). Discussion et décision :

Pour plus d'informations, voir www.cosentino.com/nl-be/gevels/

Exemples de bâtiments équipés de dalles Dekton à proximité :

- Rés. Elysee - Westende (Arendlaan 10) - Dekton Domoos.
- Res. Lombardie - Nieuwpoort (Zeedijk 36) - Dekton Nayla
- Res. Marée de printemps - Nieuwpoort (Zeedijk 103) - Dekton Nayla + Keranium

La majorité des propriétaires présents se sont prononcés en faveur des couleurs suivantes :

Façades inférieures (au niveau du rez-de-chaussée) : Couleur Kreta.

Façades supérieures (de 1 au 8 étages) : Couleur Argentium.

d) Choix de la couleur Triflex (finition des terrasses et balcons). Discussion et décision :

Pour plus d'informations, voir www.triflex.be/nl

La majorité des propriétaires présents se sont prononcés en faveur des couleurs suivantes :

TRIFLEX RAL 1013 Blanc nacré (couleur sable).

e) Choix du type de mains courantes. Discussion et décision :

- Choix 1 : ALUFORM V-Line Prestige
- Choix 2 : ALUFORM G-Line Prestige 22

Pour plus d'informations, voir www.aluform.be/nl/producten/balustrades

Les propriétaires encore présents sont invités à voter et, compte tenu des procurations reçues, ce vote donne le résultat suivant :

- Garde-corps en verre - Type G-Line Prestige 22 : 19 propriétaires - 19 866 quotas
- Garde-corps en aluminium - Type V-Line prestige : 41 propriétaires - 40.017 quotas

Le choix se porte donc sur des garde-corps en aluminium de type **ALUFORM V-LINE PRESTIGE.**

f) la désignation des membres du comité de chantier pour participer aux réunions hebdomadaires de chantier.

Les propriétaires suivants sont nommés et feront partie du comité de jardinage :

Les propriétaires qui souhaitent recevoir les rapports de chantier hebdomadaires doivent en faire la demande à l'adresse info@nouvelleagence.be. Les membres de ce comité de chantier recevront 25,00 € par déplacement. Pour le suivi de cette tâche extraordinaire, Le syndic percevra une rémunération de 1% + tva du montant total des travaux hors salaires des architectes et ingénieurs.

D'accord : 63 403 / 63 403ièmes

Pas d'accord : 0 / 63 403ièmes

g) **Fonds de réserve pour la reconstitution des stocks :**

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

- Une première tranche de 398 768,20 € était payable au 28/02/2023 ;
- Une deuxième tranche de 398 768,20 € était payable au 28/02/2024.

Il est proposé de réclamer une troisième tranche de 398.768,20, payable au plus tard le 31/12/2024. (voir demande en annexe).

Il est proposé de réclamer ensuite une quatrième tranche de 199.384,10, payable au plus tard le 30/05/2025.

L'assemblée accepte à l'unanimité les demandes d'acomptes susmentionnées.

D'accord : 63 403 / 63 403ièmes

Pas d'accord : 0 / 63 403ièmes

Voir l'extrait de la troisième tranche ci-joint, payable au 31/12/2024. La quatrième tranche sera appelée début janvier 2025.

8. **Dossier de sécurité incendie :**

Les portes ont été remplacées par la société NOVO et plusieurs problèmes ont été rencontrés lors de l'installation/du remplacement. Le syndic enverra une demande générale à NOVO avec tous les problèmes des propriétaires.

Les propriétaires qui ont encore des commentaires/problèmes concernant leur porte peuvent les soumettre à info@nouvelleagence.be et ils seront compilés.

9. **Point inscrit à l'ordre du jour à la demande de**

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

Plusieurs copropriétaires ne peuvent plus ou difficilement ouvrir ou fermer leur vanne d'arrêt au niveau de leur compteur d'eau. Lors du remplacement d'un robinet d'arrêt défectueux à un étage, le robinet principal de la résidence doit être complètement fermé car il n'y a pas de possibilité de fermer l'arrivée d'eau par étage. Discuter du remplacement conjoint des robinets d'arrêt défectueux et discuter de l'installation d'un robinet d'arrêt par étage.

Un devis a été reçu du plombier Lieven Lefevre pour un montant total de 23 854,28 €. Ce point sera discuté lors de l'assemblée générale de 2025 et d'ici l'année prochaine, le syndic demandera plusieurs devis.

D'accord : 63 403 / 63 403ièmes

Pas d'accord : 0 / 63 403ièmes

10. **Problèmes Déchets ménagers - PDM - Carton :**

La commune de Middelkerke a informé le syndic qu'il n'est pas permis d'empiler les sacs PMD dans le local des compteurs au sous-sol. Il faudrait donc trouver un endroit plus grand pour stocker les déchets ménagers. Le local à poubelles actuel est trop petit et le sol du sous-sol est donc régulièrement très sale, ce qui pose également le problème des gros encombrants et des nuisances olfactives.

Différentes options doivent être envisagées et discutées :

- a) Réaménagement du hall d'entrée au rez-de-chaussée en deux parties distinctes :
Partie 1 : la porte d'entrée actuelle et l'espace où se trouvent les boîtes aux lettres actuelles seront transformés en un local à poubelles avec une entrée par l'avenue Henri Jaspar.
Partie 2 : L'espace où se trouve actuellement les sonnettes sera la nouvelle entrée de la résidence avec une nouvelle porte d'entrée et de nouvelles boîtes aux lettres. Le tout séparé par un paroi étanche.
- b) L'achat par l'association des copropriétaires d'un garage dans la résidence même, qui serait ensuite transformé en local à poubelles qui pourrait partiellement être utilisé comme local à vélos s'il s'agit d'un garage double.

Compte tenu de ces possibilités, il est décidé à l'unanimité de discuter de ce point lors de l'assemblée générale de 2025 et de rechercher pour l'instant une solution avec le conseil de copropriété.

11. Examen des contrats de fourniture/maintenance existants :

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

Contrat de maintenance des ascenseurs	: Coopman
Fourniture d'électricité	: Luminus
Maintenance des extincteurs	: NU Swift
Nettoyage de bâtiments	: Vermo Clean
Tapis anti-salissures	: Aneca
Assurance incendie	: AXA Belgium
Assurance protection juridique	: DAS

Il est donc décidé que les travaux peuvent se poursuivre avec les fournisseurs actuels.

12. Divers :

- a. Détermination de la date de l'assemblée générale de 2025 :
L'assemblée générale de 2025 aura lieu le samedi 14 juin 2025.
- b. Il y a une demande de création d'un compte à terme avec un taux d'intérêt.
Le syndic vérifiera s'il existe une option plus avantageuse.
- c. Point à discuter lors de l'assemblée générale de 2025 : modification de l'acte de base.

+++++

La réunion s'est terminée à 14 heures.

**Le Syndic,
Pour la S.R.L. Nouvelle Agence.**

N.B. : Tout propriétaire qui estime que l'assemblée générale a pris des décisions irrégulières, frauduleuses ou illégales peut, dans le délai de 4 mois à compter de la fin de cette assemblée, demander au juge de paix d'annuler ou de modifier la décision prise. Sans observations dans ce délai de 4 mois, toutes les décisions prises deviennent définitives de plein droit.

Tous les documents relatifs à la gestion de L'A.C. Résidence Royal peuvent être consultés au bureau de S.R.L. Nouvelle Agence, Distellaan 2 à 8434 Westende.