

Association des copropriétaires de la « Résidence ROYAL »

Avenue Henri Jasparlaan 176 à 8434 Westende

Numéro d'entreprise : 0845.482.583

Rapport de décisions - Assemblée générale statutaire 2025.

Samedi 14 juin 2025, 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	82 / 192	48 508 / 104 939
Valablement représenté	35 / 192	18 854 / 104 939
Quorum de présence	117 / 192	67 362 / 104 939
Absent / non représenté	75 / 192	37 577 / 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 2025/2026 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 2024/2025 :

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.

Question d'un propriétaire : Pourquoi n'a-t-on pas fait intervenir l'assurance assistance juridique pour l'assignation des propriétaires en retard de paiement ? Cette couverture n'était pas comprise dans la polis d'assurance de la compagnie DAS.

Entre temps, cela a été modifié depuis le 01/01/2025. A l'avenir, la compagnie DAS interviendra donc en cas d'assignation et de procédures pour retard de paiement. Momentanément il y a encore deux dossiers au juge de paix à Ostende.

- Clôture des comptes 2024/2025 :
- Approbation du bilan au 31/03/2025 :

D'accord : 67 362 / 67 362ièmes
Pas d'accord : 0 / 67 362ièmes

- Etat des comptes de capital (fonds de provision et de réserve) :

État des comptes de capital :

R/700000	Fonds de réserve	: € 1 471 612,75
R/700001	Réserve spéciale rénovation garages	: € 81,78
R/700000	Fonds de roulement	: € 12.699,24

D'accord : 67 362 / 67 362ièmes
Pas d'accord : 0 / 67 362ièmes

4. Approbation du budget des frais communs 2024/2025 : 94.319,70 € :

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 2025.

D'accord : 67 362 / 67 362ièmes
Pas d'accord : 0 / 67 362ièmes

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 2024/2025. Quorum requis : 50%+1 des quotités présentes et représentées.

D'accord : 66 619 / 67 362ièmes
Pas d'accord : 743 / 67 362ièmes (app. 0610-K39)

La décharge est accordée.

Le syndic confirme avoir lui-même donné ordre de remplacer la porte d'entrée. Ce travail n'a donc pas été demandé à l'entrepreneur qui aurait pu compter un tarif supérieur. Tous les travaux d'adaptation ont été réalisés en accord avec la commission technique. Pour le remplacement de la porte d'entrée, une seule offre a été demandée à la firme Sarrazijn à la place de trois. Le syndic a choisi cette firme car elle est reconnue dans la région pour sa qualité et sa capacité à placer une nouvelle porte dans de courts délais.

6. Election des membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2025/2026.

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

D'accord : 67 362 / 67 362ièmes
Pas d'accord : 0 / 67 362ièmes

7. Prolongation du mandat de la S.R.L. NOUVELLE AGENCE comme syndic de la résidence « Royal » pour une période de trois ans jusqu'à l'assemblée générale de 2028.

Tarif : € 14,93/propriété/mois – index de base 03/2024.
€ 5,21/garage/mois – index de base 03/2024

La SRL Nouvelle Agence est réélus à l'unanimité comme syndic de la résidence Royal jusqu'à l'assemblée générale de 2028.

Mandat est donné au président de l'assemblée générale pour la signature de ce contrat de gérance au nom de l'association des copropriétaires de la Résidence Royal.

D'accord : 67 362 / 67 362ièmes
Pas d'accord : 0 / 67 362ièmes

8. Dossier de rénovation des façades avant et arrière :

a) Etat du dossier :

Le syndic donne des explications concernant le travail qui a été effectué par la commission technique des propriétaires. Les échafaudages de l'arrière ont été enlevés. Les propriétaires qui remarquent des manquements sur leurs terrasses doivent envoyer les photos au syndic de préférence avant le 15/07/2025 à info@nouvelleagence.be.

Les travaux de la façade avant seront livrés le jeudi 19/06/2025.

Les échafaudages seront ensuite enlevés le 23/06/2025. Dès lors, les propriétaires auront à nouveau accès à leurs terrasses. Les remarques concernant des manquements éventuels doivent être transmises à info@nouvelleagence.be.

b) Situation financière et explication travaux supplémentaires (Porte d'entrée de la résidence, Dekton au 8^{ième} étage, carrelage terrasse arrière 8^{ième} étage). Voir le point 5 de l'assemblée générale.

Le syndic pense que le fonds de réserve sera suffisant pour couvrir le financement des travaux concernés. Un décompte détaillé sera fait par propriété et repris dans le décompte des frais communs de l'année 2025/2026.

c) Discussion concernant les dégâts constatés dans certains appartements et studio.

Il y a des dégâts qui sont uniquement à charge de l'entrepreneur mais la plupart des dégâts sont dus aux travaux mêmes et ne sont pas de la responsabilité de l'entrepreneur.

Tous les dégâts dans les appartements seront répertoriés et le syndic fera le nécessaire pour les transmettre à la société d'assurances.

Tous les dossiers seront traités individuellement et les propriétaires concernés seront contactés respectivement. Il n'y a encore aucune certitude concernant l'intervention de la société d'assurance dans ces frais.

Les propriétaires qui constatent des dégâts sont priés de les transmettre au plus vite au syndic via info@nouvelleagence.be. De préférence avec une photo.

d) Changement châssis privatif :

Offre de la firme Winsol € 5 514,04. Livré et placé. Pour l'instant, 14 châssis seront remplacés dans le courant du mois de septembre. Couleur RAL 9016.

Les propriétaires qui souhaitent s'inscrire pour une nouvelle fenêtre doivent contacter la firme Winsol.
Personne contact

e) Electricité garages :

Tous les branchements sans compteurs intermédiaires ont été coupés par ordre du syndic. Ce n'est pas le but que l'électricité dans les garages soit gratuitement fournie par la copropriété. Pour l'installation d'un compteur intermédiaire il faut prendre contact avec le syndic.

f) Entretien des terrasses :

Les terrasses ont une couche de protection sur le revêtement. Pour conserver cette couche de protection, il est interdit de nettoyer les terrasses avec de l'eau de javel.

g) Certificat PEB des parties communes :

Comme des travaux d'isolation ont été réalisés, le syndic va demander de faire une nouvelle attestation EPC des parties communes.

9. Dossier de sécurité incendie :

État d'avancement de l'installation des portes coupe-feu.

Le syndic a fait une liste des appartements qui n'ont pas encore de porte coupe-feu. Ces propriétaires seront contactés par écrit par le syndic. Toutes les portes ne sont pas encore peintes. Il faut le faire. Les propriétaires sont également priés de replacer le numéro de leur appartement au-dessus de leur porte d'entrée. Le syndic prie les propriétaires de veiller à placer dans leur studio ou appartement un détecteur de fumée agréé, à savoir, muni d'une batterie au lithium garantie 10 ans. Les batteries classiques ne sont pas réglementaires.

10. Dossier placement nouveaux compteurs électriques dit « intelligents » par le gestionnaire du réseau Fluvius.

Les nouveaux compteurs sont placés mais il a été constaté que plusieurs appartements et studios ont encore d'anciens fusibles non réglementaires juste après leur compteurs.

A titre d'information : Offre de la firme Elektro Power pour le placement d'une nouvelle boîte à fusibles avec nouveau différentiel : € 250,55 TVA incluse

11. Problèmes déchets ménagers - PDM – Carton - verre :

Il a été constaté que du verre est jeté chaque semaine dans les sacs poubelles ménagers ou les sacs PMD. Cela est strictement interdit. Le verre doit être apporté par le propriétaire ou le locataire lui-même aux bulles à verre.

La bulle à verre la plus proche se trouve à l'entrée des garages souterrains, Zilvermeeuwenlaan.

Cela représente également un danger considérable pour la société de nettoyage, et entraîne un coût supplémentaire pour l'évacuation du verre.

Il en va de même pour les encombrants. Il a été constaté que toutes sortes d'objets sont abandonnés dans le local à déchets, alors qu'ils devraient être déposés au parc à conteneurs.

Les propriétaires ou les locataires doivent apporter eux-mêmes leurs encombrants au parc à conteneurs ou organiser leur enlèvement. Là encore, des frais supplémentaires sont facturés par la société de nettoyage.

Un propriétaire fait la remarque au syndic que le local à ordures et l'immeuble ne sont pas toujours propres. La fréquence du programme de nettoyage doit être revue. Ceci sera discuté entre les membres du conseil de copropriété.

D'accord : 67 362 / 67 362ièmes

Pas d'accord : 0 / 67 362ièmes

L'assemblée générale est d'accord avec le placement de caméras dans le local à ordures.

12. Point placé à l'ordre du jour à la demande de

Proposition de modification de l'acte de base.

Étant donné que, pendant la période du coronavirus, le numéro de rue de la résidence a été modifié pour devenir le 176 (auparavant deux numéros distincts, à savoir 174 et 176), et qu'entre-temps plusieurs copropriétaires ont également fusionné leurs lots privatifs, une modification de l'acte de base est nécessaire.

Le syndic va voir si il est possible de faire modifier l'acte de base et quels en seraient les conditions et le prix. Ceci est de toute façon un travail de longue durée.

13. Réapprovisionnement du fonds de réserve.

Quorum exigé : 80%+1 des quotités présentes ou représentées.

Le réapprovisionnement minimal imposé par la loi est de 5% des charges totales de l'exercice comptable précédent.

Il est décidé qu'un fonds de réserve au ratio de € 0.15/quotité doit être demandé.
Voir appel de fonds en annexe. La date limite de paiement est fixée au 31/12/2025.

D'accord	:	67 362 / 67 362ièmes
Pas d'accord	:	0 / 67 362ièmes

14. Evaluation des contrats des fournisseurs existants :

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

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

Il est donc décidé que la collaboration avec les fournisseurs actuels peut se poursuivre.

D'accord	:	67 362 / 67 362ièmes
Pas d'accord	:	0 / 67 362ièmes

14. Divers :

a. Détermination de la date de l'assemblée générale de 2026 :

L'assemblée générale de 2026 aurait lieu le samedi 06 juin 2026.

b. Appartements loué à l'année

Les propriétaires qui louent à l'année doivent s'attendre à avoir un contrôle de la commune de Middelkerke. Chaque bien mis en location annuelle doit avoir une attestation de conformité selon les règles du code Flamand du logement.

c. Travaux de rénovation dans les appartements

Les propriétaires qui réalisent des travaux dans leurs appartements doivent en avertir le syndic au minimum une semaine avant le début des travaux. Des mesures doivent être prises par les propriétaires concernés pour protéger correctement l'intérieur des ascenseurs. Les parties communes doivent constamment être propres.

+++++

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.