

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 2026.

Samedi 06 juin 2026, 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	67 / 192	43 543 / 104 939
Valablement représenté	38 / 192	19 606 / 104 939
Quorum de présence	105 / 192	63 149 / 104 939
Absent / non représenté	87 / 192	41 790 / 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 comptes 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 comptes
- 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 2025/2026 :

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

- Rapport du commissaire aux comptes sur le contrôle de la clôture de l'exercice 2025-2026 :
présente un aperçu des éléments qu'il a relevés lors du contrôle qu'il a effectué. Voir copie de son rapport en annexe.
- Clôture des comptes 2025/2026 :
 - Approbation du bilan au 31/03/2026 :

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes
- Etat des comptes de capital (fonds de provision et de réserve) :

État des comptes de capital :

R/700000	Fonds de réserve	: € 42 519,70
R/700001	Réserve spéciale rénovation garages	: € 81,78
R/700000	Fonds de roulement	: € 12.592,68

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes

Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes

4. Approbation du budget des frais communs 2026/2027 : 102.110,34 € :

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 2026.

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes

Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes

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 2025/2026. **Quorum requis** : 50%+1 des quotités présentes et représentées.

D'accord : 62 406 / 63 149ièmes

Pas d'accord : 743 / 63 149ièmes (studio 0610-K39)

La décharge est accordée.

6. Election des membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2026/2027.

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

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes

Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes

7. Dossier de rénovation des façades avant et arrière :

a) Etat du dossier :

À ce jour, seule la réception provisoire des travaux a été effectuée. La plupart des remarques formulées par l'architecte ont été prises en compte par l'entrepreneur.

En concertation avec l'architecte, il sera examiné à quel moment la réception définitive pourra être programmée.

Un rapport énergétique a été établi pour l'ensemble des appartements. (Lors de la réalisation de travaux de rénovation, l'établissement d'un tel rapport est obligatoire.)

Les copropriétaires qui souhaitent obtenir une copie de ce rapport peuvent en faire la demande à l'adresse suivante : info@nouvelleagence.be.

De petites traces de rouille ont été constatées sur les garde-corps. L'origine de ces traces fait encore l'objet d'un examen. Il est recommandé de ne pas les nettoyer avec une éponge abrasive, mais uniquement à l'aide de chiffons de nettoyage, notamment ceux vendus chez Action.

Les terrasses ne doivent pas être nettoyées avec des produits corrosifs, mais uniquement avec du savon brun. Les copropriétaires qui nettoient leur terrasse à l'eau sont priés de veiller à ce que l'eau ne s'écoule pas sur les terrasses des étages inférieurs.

b) Discussion de la situation financière, du décompte des coûts et des primes perçues :

Le coût total des travaux de rénovation de la façade s'élève, à ce jour, à **1.434.133,95 €**, compte tenu de la prime de **3.980,32 €** octroyée par la Région flamande.

Le coût total des travaux reste ainsi inférieur aux moyens financiers disponibles. En conséquence, les copropriétaires ne devront verser aucune contribution complémentaire.

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

Des problèmes subsistent encore dans les appartements suivants et doivent encore être résolus :

- Studio 0610
- Appartement 0614
- Appartement 0301
- Appartement 0612 (problèmes d'électricité).

8. Dossier électricité des garages :

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

Voir également le point 8 e) du procès-verbal de l'assemblée générale du 14/06/2025.

Certains propriétaires de garages demandent à nouveau à disposer de l'électricité dans leur garage, comme c'était le cas auparavant. D'autres propriétaires ont déjà raccordé leur garage au compteur électrique de leur studio ou appartement.

Les copropriétaires sont informés qu'il est strictement interdit de recharger des véhicules électriques dans les garages.

Il est également interdit de recharger des batteries de vélos électriques dans les parties communes.

L'installation d'une alimentation électrique dans les garages est toutefois possible, à condition de prévoir un compteur intermédiaire individuel. L'installation devra ensuite être contrôlée et réceptionnée conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque garage présentant une situation spécifique, les solutions devront être examinées au cas par cas. Les copropriétaires concernés sont dès lors invités à prendre contact avec le syndic afin d'étudier les possibilités.

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes

Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes

9. Dossier de sécurité incendie - État d'avancement de l'installation des portes coupe-feu :

Les copropriétaires qui n'ont pas encore installé une porte d'entrée coupe-feu pour leur appartement sont priés de procéder à son remplacement dans les meilleurs délais.

La porte doit être de couleur blanche et répondre à la norme RS30 (résistance au feu de 30 minutes).

Les coordonnées d'un menuisier recommandé pour la fourniture et la pose de portes coupe-feu peuvent être obtenues auprès des copropriétaires peuvent également s'adresser au syndic via info@nouvelleagence.be pour obtenir les coordonnées de professionnels.

Mise en conformité de l'installation électrique des parties communes :

Le syndic chargera la société Elektro Power de procéder à la mise en conformité du tableau électrique situé dans le local technique ainsi qu'à la réalisation du contrôle réglementaire. Le coût des travaux s'élève à 2.766,18 € TVAC. L'éclairage de secours sera également mis en conformité.

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes

Problème des mégots de cigarettes :

Il a été constaté que certains copropriétaires ou occupants jettent leurs mégots de cigarettes dans les parties communes ou aux abords de l'immeuble.

Il leur est demandé de faire preuve de davantage de civisme et de veiller à la propreté de l'immeuble en s'abstenant de jeter leurs mégots au sol.

10. Discussion concernant la problématique persistante des infiltrations d'eau dans le complexe de garages et le local technique en cas de pluie. Quorum requis : 2/3 des quotités présentes et représentées.

Le syndic chargera l'entreprise Dakwerken Danny Lefevre de réaliser l'installation d'une gouttière (caniveau) à l'entrée des garages du complexe situé au sous-sol. Le coût des travaux s'élève à 3.223,08 € HTVA (TVA de 6 %).

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes

11. Problématique du verre et des déchets encombrants dans les sacs-poubelles et le local à déchets :

Il est encore constaté que du verre est jeté chaque semaine dans les sacs d'ordures ménagères ou dans les sacs PMC.

Il est dès lors strictement interdit de déposer à l'avenir des bouteilles ou tout autre déchet en verre dans le local à déchets.

Le conteneur à verre sera retiré du local à déchets. Sa présence entraîne en effet un coût supplémentaire facturé chaque mois par la société de nettoyage. Pour le mois de mai, ce coût s'est élevé à 242,00 € TVAC.

Les copropriétaires ont reçu un courrier expliquant les règles de tri des déchets ménagers. Il est demandé à chacun de respecter scrupuleusement ces consignes.

Il sera également étudié la possibilité d'installer une connexion Internet afin d'y raccorder une caméra. Celle-ci permettra de contrôler en temps réel les personnes qui feraient un usage abusif du local à déchets.

12. Raccordement collectif à la télédistribution de TELENET :

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

- Les anciens Digicorder et Digibox (via câble coaxial) sont progressivement supprimés.
- Telenet souhaite migrer tous les clients vers la nouvelle TV-box d'ici fin 2026.
- Les anciens appareils seront encore pris en charge au moins jusqu'à fin 2026, mais ce support pourrait ensuite prendre fin.
- Par conséquent, regarder la télévision sans abonnement internet ne sera probablement plus possible à partir de 2027.

Maintien ou non du raccordement collectif à la télédistribution de Telenet ? Discussion et décision.

Il est décidé, à la majorité requise, de résilier l'abonnement collectif de télédistribution.

Chaque copropriétaire qui souhaite continuer à bénéficier de la réception de la télévision devra entreprendre les démarches nécessaires afin de souscrire, **avant le 31 décembre 2026**, un abonnement individuel auprès de l'opérateur de télécommunications de son choix.

13. Point ajouté à l'ordre du jour à la demande d

Les copropriétaires sont informés qu'il est strictement interdit de raccorder une hotte de cuisine à la gaine de ventilation de l'immeuble. Toute hotte de cuisine doit être équipée d'un filtre à charbon actif.

Les copropriétaires qui sont confrontés à des nuisances olfactives sont invités à en informer le syndic.

14. Réapprovisionnement du fonds de réserve.

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

La dotation minimale obligatoire au fonds de réserve s'élève à 5 % des dépenses communes de l'exercice comptable précédent.

Les charges communes s'élevant à 98.770,49 €, la dotation minimale légale représente 4.938,52 € (5 %). Il est toutefois proposé de constituer un fonds de réserve de 5.246,95 €.

Veuillez trouver l'appel de fonds en annexe. La date limite de paiement est fixée au 31 décembre 2026..

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes

15. 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 juridique : DAS

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

D'accord : 63 149 / 63 149ièmes
Pas d'accord : 0 / 63 149ièmes

16. Divers :

a. Fixation de la date de l'assemblée générale de 2027 :

L'assemblée générale ordinaire de 2027 se tiendra le **samedi 5 juin 2027**.

b. Raccordement gratuit à la fibre optique Wyre (Telenet) – Henri Jasparlaan 176 à Middelkerke (F49)

Ce point sera examiné avec les membres du conseil de copropriété.

c. Problème de pression d'eau dans les appartements :

Ce problème fera l'objet d'un examen complémentaire par le syndic, en collaboration avec le plombier Lieven Lefevre.

d. Problèmes concernant l'intérieur des ascenseurs :

L'ordre a été donné de faire refixer les panneaux.

+++++

La réunion s'est terminée à 12h45 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.