



08/02/2020

### Extrait du registre des assemblées générales

L'Association de Copropriété "Montreal" avec siège a 8660 De Panne, Hendrik Consciencelaan 10 et numéro d'entreprise BE0838.721.485. donne rapport de l'Assemblée Générale qui a eu lieu le samedi 8 février 2020 à 09h30 dans Hotel Donny, Donnylaan 17 à 8660 La Panne.

### QUORUM

	Nombre de Quotités	Nombre de Propriétaires
Présents	29908	55
Représentés	13366	28
Absents	25226	59
Total	68500	142

### Ordre du Jour:

**1) Désignation du président, du scrutateur et du secrétaire.**

Ont été nommé comme:

- président: Jean-Benoit Cornez
- scrutateur: Marc Bourez
- secrétaire: Joachim De Jonghe

*Quorum: 100 %*

**2) Détermination du quorum de présences – condition de validité de l'assemblée.**

L'assemblée a dépassé la double condition de validité. Elle peut prendre des décisions valables.

*Quorum: 100 %*

**3) Approbation des comptes de l'année comptable passée – décharge**

Les comptes ont été vérifiés par le commissaire. Il n'a pas de remarques. Les comptes sont approuvés. Décharge est accordée au syndic et au commissaire.

*Quorum: 100 %*

**4) Nomination du commissaire aux comptes.**

Monsieur Bourez est nommé commissaire aux comptes.

*Quorum : 100%*

**5) Conseil de Copropriété**

Les messieurs Marc Bourez, Dan Folens et Jean-Benoit Cornez sont élus membres.

*Quorum : 100%*

**6) Mandat du syndic**

Le mandat de Confidum Vastgoed est prolongé d'un an.

*Quorum : 100%*

**7) Façade**

L'architecte Steelandt est présent et donne une présentation détaillée du projet. Une copie de la présentation sera envoyée avec le rapport. Les questions des copropriétaires sont répondues pendant deux heures.

La proposition de l'architecte Steelandt a été mise aux voix. Cette proposition est acceptée.

*Quorum:*

*S'abstient: personne*

*Votes contre: MDC, Doyen, Doyen pour Hopmans, Doyen pour Winandy, Vandersluys, Maerel (3050 /43.274))*

*Votes pour: tous les autres (40.224 / 43.274)*

Il est décidé d'organiser une assemblée générale extraordinaire le 31 mai 2020

Les propriétaires ayant des questions juridiques et / ou pratiques sont priés de s'adresser au syndic par écrit au moins un mois à l'avance.

Toutes les questions juridiques, techniques et esthétiques seront tranchées à l'AGE et un projet de contrat sera soumis avec le contractant.

*Quorum: 100 %*

**8) Carrelage des terrasses**

Cette décision est reportée jusqu'après l'exécution des travaux de façade.

*Quorum: 100 %*

**9) Travaux d'ascenseur: phase II**

Les travaux sont en cours.

*Quorum: 100 %*

**10) Isolation du toit**

Il y a 5 cm d'isolant en laine de bois sous le joint de toit. Cela suffit pour répondre à la norme d'isolation du toit.

*Quorum: 100 %*

**11) Télécommande porte de garage.**

L'offre de Joeri Vandamme est approuvée.

*Quorum: 100 %*

**12) Nettoyage et traitement des Immondices**

Les gens sont satisfaits des services de Coast Cleaning et le contrat actuel est maintenu.

*Quorum: 100 %*

**13) Détecteurs de fumée dans les privés**

Pour information: En Flandre, l'installation de détecteurs de fumée dans certaines habitations (appartements et maisons) est obligatoire depuis un certain temps, par exemple en cas de location. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'installation d'un détecteur de fumée sera obligatoire dans toutes les habitations. Les détecteurs de fumée ne sont pas encore obligatoires dans les parties communes.

Ceux qui le souhaitent peuvent acheter dans les bureaux du syndic un détecteur de fumée qui respecte naturellement toutes les normes légales. L'achat d'un tel appareil coûtera 36,30 EUR TVA incl. et se montant sera ajouté comme frais privatif au prochain décompte. Il va sans dire que chaque copropriétaire est libre d'acheter un détecteur de fumée ailleurs, si nécessaire.

**14) Directives en cas de rénovation**

Les directives sont acceptées. Il sera ajouté qu'aucun travail ne pourra être effectué sur le palier.

*Quorum: 100 %*

**15) Relevé des compteurs privés**

À titre d'information: le syndic reçoit de nombreuses demandes de relever des compteurs privés (gaz / eau / électricité) de personnes qui, pour diverses raisons, ne peuvent pas se déplacer dans leur résidence secondaire à temps pour effectuer ces relevés de compteur. Lorsque le numéro du compteur est communiqué, le syndic peut faire le relevé contre paiement (25 EUR + TVA).

**16) Budget**

Le budget est accepté.

*Quorum: 100 %*

**17) Fonds de fonctionnement**

Le fonds de roulement est conservé. Une avance de 60 000 EUR sur le décompte sera demandée en juillet.

*Quorum: 100 %*

**18) Fonds de réserve**

3 tranches de capital de réserve de 600 000 € chacune seront demandées.

Une tranche sera demandée en février 2020 avec un délai de paiement jusqu'en août 2020.

Une tranche sera demandée en août 2020 avec un délai de paiement jusqu'en février 2021.

Une tranche sera demandée en février 2021 avec un délai de paiement jusqu'en août 2021.

*Quorum: 100%*

**19) Date AG**

Ce point est reporté à l'AGE du 31 mai 2020.

*Quorum: 100 %*



**20) Divers**

- Copropriétaire M. Dierickx vend le parking 42 à l'étage -1.

**Après lecture: signature des personnes présentes**

**Veillez communiquer vos remarques sur ce rapport avant le 08/03/2020**

**Tout copropriétaire se sentant lésé par une des décisions, peut, conformément à la loi, s'adresser au juge de paix.**

**Sous réserve de plainte fondée, toutes les décisions deviennent définitives le 08/06/2020**

**Bien à vous,**



**pour Confidum Vastgoed  
syndic  
Joachim De Jonghe**

Ceci est une traduction du texte original en Néerlandais. En cas de discussion, la version Néerlandaise est d'application.



09/06/2019

## Extrait du registre des assemblées générales

L'Association de Copropriété de la résidence "Montreal" avec siège à 8660 De Panne, Hendrik Consciencelaan 10 et numéro d'entreprise BE0838.721.485 donne rapport de l'Assemblée Générale qui a eu lieu le dimanche 9 Juin 2019 à 09h30 dans l'hôtel "Donny", Donnylaan 17 te 8660 De Panne.

## QUORUM

	Nombre de Quotités	Nombre de Propriétaires
Présents	21690	42
Représentés	16049	35
Absents	30761	65
Total	68500	142

## Ordre du jour:

### 1) Désignation du président, du scrutateur et du secrétaire.

Ont été nommé comme:

- président: Norbert Bulcke
- scrutateur: Marc Bourez
- secrétaire: Joachim De Jonghe

*Quorum: 100 %*

### 2) Détermination du quorum de présences – condition de validité de l'assemblée.

L'assemblée a dépassé la double condition de validité. Elle peut prendre des décisions valables.

*Quorum: 100 %*

### 3) Utilisation du fonds de réserve

Le fonds de réserve peut être utilisé pour les factures de Vanthournout (€ 3.455,19 Incl. TVA) et De Groene Hond (€ 6.987,93 Incl. TVA)

*Quorum: 100 %*

**4) Approbation des comptes de l'année comptable passée – décharge**

Les comptes ont été vérifiés par le commissaire. Il n'a pas de remarques. Les comptes sont approuvés. Décharge est accordée au syndic et au commissaire.

*Quorum: 100 %*

**5) Nomination du commissaire aux comptes.**

M. Bourez est nommé commissaire aux comptes.

*Quorum: 100 %*

**6) Conseil de Copropriété**

La démission de M. Bulcke est acceptée. Il est remercié pour tous ses efforts au nom de l'ACP.

Les membres suivants sont nommés au Conseil de Copropriété: M. Cornez, M. Bourez, M. Folens.

*Quorum: 100 %*

**7) Mandat du syndic**

Le mandat de Confidum Vastgoed est prolongé pour 3 ans.

*Quorum: 100 %*

**8) Travaux effectués**

Un résumé des travaux effectués est présenté à l'AG.

*Quorum: 100 %*

**9) Nouvelle loi sur la copropriété**

Un notaire sera demandé de coordonner les statuts et de rédiger un règlement d'ordre Intérieur.

*Quorum: 100 %*

**10) Travaux d'ascenseur: phase II**

Depuis les travaux (phase I) les ascenseurs côté AB sont plus bruyants.

Les travaux phase II peuvent être effectués. Ils peuvent être payés avec le fonds de réserve.

*Quorum: 100 %*

**11) Façade**

L'examen de la façade peut être effectué par Clbo.

Sur la base des résultats de cet examen, un cahier des charges sera établi par l'architecte Steelandt.

Les offres seront demandées sur la base du cahier des charges pour la prochaine AG. Les dispositions relatives à la garantie doivent être incluses dans le cahier des charges.

Un élément (facultatif) sera inclus dans les spécifications concernant le remplacement des balustrades et du pare-vent (par élément).

Les coûts liés aux opérations susmentionnées seront couverts par le fonds de réserve.

*Quorum: 100 %*

**12) Ventilation**

Les propriétaires sont priés de laisser leurs bouches d'aération libres et de les entretenir.

L'offre de Devektro est acceptée. Paiement avec le fonds de réserve.

*Quorum: 100 %*

**13) Remplacement des châssis de fenêtres par des exemplaires en PVC**

Le remplacement par des châssis en PVC n'est pas autorisé.

*Quorum: 100 %*

**14) Peinture des fenêtres et balustrades**

Ceux qui souhaitent peindre leurs fenêtres ou leurs balustrades sont priés de s'adresser au syndic.

*Quorum: 100 %*

**15) Télécommandes porte de garage**

Pour la prochaine AG, un prix sera demandé pour l'installation d'un module permettant l'utilisation de télécommandes.

*Quorum: 100 %*

**16) Boîtiers à clefs**

Des boîtiers à clefs modulaires et uniformes seront installés. Les personnes qui en veulent un devront s'adresser au syndic.

*Quorum: 100 %*

**17) Budget**

Le budget est approuvé.

*Quorum: 100 %*

**18) Fonds de fonctionnement**

Le fonds de roulement est maintenu

*Quorum: 100 %*

**19) Fonds de réserve**

500 000 EUR seront immédiatement demandés pour le fonds de réserve. Délai de paiement: 30/11/2019. Ceux qui souhaitent payer en plusieurs fois peuvent s'adresser au syndic.

*Quorum: 100 %*

**20) Date AG**

Prochaine AG: samedi 8 février 2020 à 09h30 dans l'Hôtel Donny

*Quorum: Votant contre: Maghain (472/37739)*

*Votant pour: tous les autres:*

**[www.confidumvastgoed.be](http://www.confidumvastgoed.be)**

Kantoor De Panne  
Leopold I Espl. 5/W1, 8660 De Panne  
Tel: 058 77 00 46  
[info@confidumvastgoed.be](mailto:info@confidumvastgoed.be)

BA & borgstelling: AXA Belgium nv polsfr. 730.390.160  
Zetel: Burgemeester Pietersstraat 5, 8647 Le-Reninge  
BIV 504868 & 510103  
BTW BE 0551.867.741 • 3e rek: BE31 7360 0299 6455

Kantoor Ichtegem  
Terhoutbaan 59, 8480 Ichtegem  
Tel: 051/67 01 68  
[info@confidumvastgoed.be](mailto:info@confidumvastgoed.be)



## 21) Divers

- Les arriérés par rapport à la copropriété ont été considérablement réduits.
- Les personnes qui souhaitent remplacer leurs fenêtres (côté de la mer) peuvent s'adresser au copropriétaire Cafmeyer (appartement 0205) pour le faire ensemble.
- Au rez-de-chaussée, il y a beaucoup de chenilles qui peuvent causer des irritations.

*Quorum: 100 %*

Veuillez communiquer vos remarques sur ce rapport avant le 09/07/2019

Tout copropriétaire se sentant lésé par une des décisions, peut, conformément à la loi, s'adresser au juge de paix.

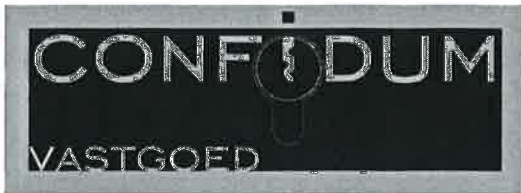
Sous réserve de plainte fondée, toutes les décisions deviennent définitives le 09/10/2019

Bien à vous,



pour Confidum Vastgoed  
syndic  
Joachim De Jonghe

Ceci est une traduction du texte original en Néerlandais. En cas de discussion, la version Néerlandaise est d'application.



03/05/2018

Cher Copropriétaire,

Vous êtes invité à l'Assemblée Générale de la résidence "Montreal" avec siège à 8660 De Panne, Hendrik Consciencelaan 10 et numéro d'entreprise BE0838.721.485  
La Réunion aura lieu le dimanche 20 mai 2018 à 09h30 dans l'hôtel "Donny", Donnylaan 17 te 8660 De Panne.

Vous trouverez en annexe une procuration que vous pouvez remplir et nous renvoyer au cas où vous ne pouvez pas être présent. (ATTENTION: le syndic ne peut pas accepter de procurations)

## ORDRE DU JOUR:

### 1) Désignation du président, du scrutateur et du secrétaire.

La tâche du président est de gérer la réunion

Le scrutateur compte les votes et vérifie si ceux-ci correspondent aux majorités requises.

Le secrétaire prend note des décisions prises. Si on le souhaite, le syndic peut agir comme secrétaire

- *l'AG vote sur la nomination de ce trio*

### 2) Détermination du quorum de présences – condition de validité de l'assemblée.

Pour avoir une réunion valable il faut que

– la moitié des propriétaires soient présents ou représentés;

ET

– plus que la moitié des quotités soient présents ou représentés;

- *Le scrutateur fait ses calculs et les présente à l'Assemblée.*

### 3) Approbation des comptes de l'année comptable passée – décharge

- *Vote sur l'approbation des comptes*

- *Vote concernant la décharge au syndic pour sa gérance des comptes pendant cette période*

- *Vote concernant la décharge au commissaire aux comptes.*

### 4) Défaillants

A la fin de l'année comptable 2017, de différents copropriétaires ont manqué de payer à l'ACP. Ceci pour un total de 12.138,03 EUR.

- *Détermination des mesures à prendre.*

### 5) Nomination du commissaire aux comptes

On est légalement obligé d'élire un commissaire aux comptes annuellement. Celui-ci vérifie les comptes appartenant à l'ACP et gérés par le syndic.

- *Vote concernant la nomination du commissaire aux comptes.*

### 6) Mandat du syndic

Le mandat de Confidum Vastgoed se termine.

La durée du mandat d'un syndic est au minimum 1 an et au maximum 3 ans.

- *Décision à prendre concernant la nomination du syndic.*

#### 7) Conseil de Copropriété

Suite au décès malheureux du président M. Verbaeys, le Conseil de Copropriété ne consiste que de M. Bulcke. Proposition d'ajouter les Messieurs Bourrez, qui est déjà Commissaire aux Comptes, Folens et Cornez au Conseil.

- *Décision à prendre concernant la proposition.*

#### 8) Travaux effectués

Traditionnellement un résumé des travaux effectués est présenté lors de l'AG

- *Prise de connaissance du résumé.*

#### 9) Remplacement de l'adoucisseur d'eau.

En raison d'urgence, l'adoucisseur d'eau a été remplacé pendant l'été 2017.

- *Détermination du mode de financement.*

#### 10) Ascenseurs

A cause du nombre de pannes élevé, on s'est concerté avec la société d'entretien ThyssenKrupp. Celle-ci croit que la pannes sont dues aux opérateurs de porte usés, court-circuits dans le câblage entre la commande et la cabine et l'usure des boutons dans les cabines et sur les paliers. ThyssenKrupp propose un trajet en 2 étapes :

Étape 1:

Nouveaux opérateurs de cabine et placement de rideaux laser en protection de tout le mécanisme et en amélioration du confort. Prix total pour les 4 ascenseurs ensemble 39.595,00 EUR (hors TVA). Exécution fin de l'année avec planning fixe, durée totale pour tous les ascenseurs ensemble 11 jours ouvrables, approche ascenseur par ascenseur.

Étape 2 :

Livraison et placement de commandes totalement nouvelles avec réglage à fréquence, inclusif nouveaux boutons avec display dans l'ascenseur et sur les paliers, ainsi que tout le câblage. Prix total pour les 4 ascenseurs ensemble 75.080,00 EUR (hors TVA). Exécution prévu en mai 2019 avec planning fixé, durée totale des travaux ensemble 31 jours ouvrables, approche ascenseur par ascenseur.

(planning 5 ou 6 mois après confirmation)

- *Décision à prendre concernant la proposition.*

#### 11) Antenne Telenet.

Le contrat actuel avec Telenet concernant la location du toit pour le placement d'antennes, se termine au 1 mai 2020. Si le contrat l'est pas prolongé, Telenet a besoin de temps pour trouver et activer un nouveau site. C'est pourquoi la société demande déjà une prolongation de 9 ans, 2 fois renouvelable avec une période de chaque fois 6 ans. Ceci aux mêmes conditions (indexées) financières.

- *Décision à prendre concernant la prolongation du contrat avec Telenet.*

#### 12) Vue et standing de l'immeuble

La couleur des tentures doit être orange. Plusieurs tentures ont une autre couleur et d'autres sont décolorées par le soleil.

- *Détermination des mesures à prendre.*

#### 13) Terrasses – balustrades - entretien

Rappel : chaque propriétaire est présumé entretenir sa propre balustrade/terrasse. Appel chaleureux à tenir compte des appartements en dessous en nettoyant avec de l'eau : l'eau abondante peut gêner ceux aux étages inférieures.

- *Détermination des mesures à prendre.*

**14) Façade**

A certains endroits, la façade commence à montrer des signes d'usure. Proposition de suivre la situation et d'établir un dossier.

- *Décision à prendre concernant la proposition.*

**15) Respect pour l'immeuble.**

Les propriétaires sont priés de respecter l'immeuble et en particulier les ascenseurs. Et, en cas de dégâts accidentels, d'en assumer la responsabilité.

Aussi, il est proposé de donner au Conseil de Copropriété un mandat pour prendre les mesures nécessaires – comme par exemple l'intervention d'un huissier – quand il est constaté que l'intégrité ou l'esthétique de l'immeuble sont en danger.

- *Décision à prendre concernant la proposition.*

**16) Coupoles des locaux de machine d'ascenseur.**

Ces coupoles sont cassées. Une offre pour la réparation a été obtenue chez Puriso pour un montant de 6.136,34 EUR + TVA.

- *Décision à prendre concernant l'offre.*

**17) Infiltrations d'eau dans les garages.**

Malgré les interventions précédentes, il y reste quelques infiltrations d'eau dans les garages.

- *Détermination des mesures à prendre.*

**18) Locaux à vélos**

Les locaux sont souvent toutes pleines.

- *Détermination des mesures à prendre.*

**19) Installation électrique dans le local d'hydrophore**

L'installation n'est pas aux normes et dangereuse.

- *Détermination des mesures à prendre.*

**20) Budget**

- *Présentation du budget pour l'année suivante*

**21) Fonds de roulement**

Les fonds de roulement contient les montant qui sont utilisés par le syndic pour les dépenses courantes. Comme par exemple le paiement de l'électricité des parties communes, contrôle technique et entretien de l'ascenseur, assurance incendie, service de nettoyage etc... Le budget, qui a été envoyé ensemble avec le décompte, montre que le fonds de roulement est insuffisant. Il est donc proposé d'augmenter le fonds de roulement.

- *Décision à prendre concernant la proposition.*

**22) Fonds de réserve**

Le fonds de réserve contient les montant qui servent à couvrir des gros frais non-périodiques. Il ne peut être utilisé qu'avec l'approbation de l'AG. Il s'agit donc d'un carnet d'épargne pour les gros travaux. Le syndic conseille de commencer à épargner à temps.

Les montants qui sont versés dans le fonds de réserve, ne sont pas récupérables lors d'une vente éventuelle et doivent donc être comptés dans le prix de vente.

Proposition de contribuer au fonds de réserve.

- *Décision à prendre concernant la proposition.*
- *Le cas échéant, détermination des contributions.*

**23) Gérance des parties communes Est et Ouest**

- *Détermination des mesures à prendre.*

**24) Clés**

Personne n'est obligé de fournir une copie de sa clé privative au syndic (s'il n'y a pas d'urgences). Mais le syndic fait quand-même un appel chaleureux de lui laisser une clé.

**25) Divers**

Aucune décision valable ne peut être prise concernant des points qui ne figurent pas explicitement sur l'ordre du jour. Cependant, sous "divers" un nombre de communications, problèmes, points d'attention peut être mentionné.

Bien à vous



pour Confidum Vastgoed  
syndic  
Joachim De Jonghe

Sauf si les statuts sont plus sévères, l'assemblée générale décide:

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du C.civ.;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du C.civ de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la répartition des quotesparts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide des travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotesparts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles, à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.