

Inhoud

2021.....	2
2020.....	13
2019.....	26
2018.....	33

2021

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING
RESIDENTIE CASA BLANCA

Het jaar 2021.
Op 25 september.
Om 10u00.
Te Koksijde, Hotel Apostroff, Lejeunelaan 38.

*L'année 2021.
Le 25 septembre.
A 10h00.
A Koksijde, Hôtel Apostroff, Lejeunelaan 38.*

Wordt gehouden - Être déteu:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Casa Blanca**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeedijk 233 en ondernemingsnummer 0835.361.228.

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Residence Casa Blanca, dont le siège social est situé à 8670 Koksijde, Zeedijk 233 et le numéro d'entreprise 0835.361.228.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 1.340 van de 1.740 aandelen en 15 van de 21 eigenaars.

Composition de l'assemblée :

Sont présents ou valablement représentés : 1.340 des 1.740 quotités et 15 des 21 propriétaires

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Binot Agnes	Aanwezig	86	86	0		86
Boonen - Noels	Aanwezig	86	86	0		86
Celis Patrick	Volmacht	280	0	280	BOUILLOT Patrick	280
Colin - Defeche	Aanwezig	47	47	0		47
Fam. Cuvelier	Afwezig	84	0	0		0
Deceuninck Eric	Afwezig	41	0	0		0
Devos Paul	Aanwezig	82	82	0		82
Geenen - De Coninck	Aanwezig	60	60	0		60
Gilliaux Jean	Afwezig	70	0	0		0
Goris - Crollet	Aanwezig	43	43	0		43
Holliguet	Aanwezig	78	78	0		78
Michaux Thérèse	Afwezig	78	0	0		0
Ongenaë Marc	Aanwezig	82	82	0		82
Rafalex SCI	Aanwezig	70	70	0		70
Roisin - Dewulf	Aanwezig	74	74	0		74
Van Berendoncks Kris	Volmacht	94	0	94	BOONEN JAN	94
Van der Meiren Philippe	Afwezig	90	0	0		0
Vanhemelen Guy	Aanwezig	94	94	0		94
Vanhevel Ingrid	Aanwezig	90	90	0		90
Wachtelaer Philemon	Afwezig	37	0	0		0
Wuytack - De Langhe	Aanwezig	74	74	0		74
Totaal		21	1740			1340
# aanwezig		13		966		
# volmacht		2		374		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen		1340	1740	77,01%		
Eigenaars		15	21	71,43%		

Bureau

BOONEN Jan wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

Bureau

*Jan BOONEN est nommé président. Lorentz BAELEN est nommé secrétaire et examinateur des votes .
Ils forment ensemble le bureau de l'assemblée .*

Agenda

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

Agenda

L'assemblée générale est réunie pour se prononcer sur l'agenda suivant :

1. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Overzicht van de lopende vaste leveringen aan het gebouw.
5. Verslag van de controle van de rekeningen.
6. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
7. Kwijting aan de syndicus.
8. Verkiezing van de rekeningcommissaris.
9. Verkiezing van de raad van mede-eigendom.
10. Verkiezing van de syndicus.
11. Verlenen van volmacht aan de raad van mede-eigendom of bij ontbreken hiervan aan de voorzitter van deze algemene vergadering voor het ondertekenen van de overeenkomst met de syndicus.
12. Beslissing met betrekking tot wijzigen van het reglement van interne orde.
13. Beslissing met betrekking tot de toelating aan de eigenaar van het nieuw te bouwen 7^{de} verdiep om een pergola te plaatsen op het terras vooraan.
14. Beslissing met betrekking tot problemen inrit.
15. Beslissing met betrekking tot aanpassing en opfrissing van de inkomdeur, inkomhal en traphal.
16. Beslissing met betrekking tot planning van de bouw en opfrissing van het nieuwe te bouwen 7^{de} verdiep.
17. Beslissing met betrekking tot de ventilatie en condensatieschouwen.
18. Overzicht en beslissing inzake resterende gevelwerken.
19. Overzicht schadegevallen afgelopen boekjaar.
20. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
21. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
22. Vastleggen volgende algemene vergadering.
23. Allerlei.

1. *Signer la liste de présence, revoir la procuration.*
2. *Nomination du président de l'assemblée générale.*
3. *Discussion des recettes/dépenses de l'exercice précédent.*
4. *Aperçu des livraisons fixes actuelles du bâtiment.*
5. *Rapport de vérification des comptes.*

6. Approbation de l'état des comptes et du bilan.
7. Décharge du fiduciaire.
8. Élection de l'auditeur.
9. Élection du conseil de la copropriété.
10. Élection du syndic.
11. Attribution d'une procuration au percepteur ou, en son absence, au président de la présente assemblée générale pour signer la convention avec l'agence de gestion immobilière.
12. Décision concernant la modification du règlement intérieur.
13. Décision concernant l'autorisation du propriétaire du nouveau 7e étage d'installer une pergola sur la terrasse avant.
14. Décision concernant les problèmes de l'allée.
15. Décision concernant l'adaptation et le réaménagement de la porte d'entrée, du hall d'entrée et de l'escalier.
16. Décision en ce qui concerne la planification de la construction et de la rénovation du nouveau 7ème étage.
17. Décision concernant les cheminées de ventilation et de condensation.
18. Aperçu et décision concernant les travaux restants sur la façade.
19. Aperçu des dommages survenus au cours du dernier exercice.
20. Budget : ressources de fonctionnement ordinaires / dépenses extraordinaires.
21. Solde du fonds de réserve et détermination de l'appel.
22. Détermination de la prochaine assemblée générale.
23. Divers.

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering - Détermination de la validité de l'Assemblée générale.

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Le bureau constate qu'au moins la moitié des copropriétaires sont présents ou valablement représentés et qu'ils représentent au moins la moitié des parts dans les parties communes, afin que l'assemblée puisse valablement décider des points de l'ordre du jour précités.

BERAADSLAGING DELIBERATIONS
--

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir intro

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir intro

Derde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar - Discussion des recettes/dépenses de l'exercice précédent

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt alle facturen en geeft uitleg waar nodig.

Chaque propriétaire reçoit son relevé individuel ainsi que le bilan et un état détaillé des comptes. Le syndic passe en revue toutes les factures et donne des explications si nécessaire.

Vierde besluit

Overzicht van de lopende vaste leveringen aan het gebouw - Aperçu des livraisons fixes actuelles du bâtiment

Ultimmo als syndicus;
Vinçotte voor keuring lift;
De Lift voor onderhoud lift;
Proximus voor noodtelefoon;
Dewulf Cleaning voor schoonmaak;
Electrabel voor elektriciteit;
AG voor brandverzekering;
Euromex voor rechtsbijstandverzekering;
BNP Paribas voor bankkosten.

*Ultimmo comme syndic ;
Vinçotte pour l'inspection de l'ascenseur ;
De Lift pour l'entretien des ascenseurs ;
Proximus pour le téléphone d'urgence ;
Dewulf Cleaning pour le nettoyage ;
Electrabel pour l'électricité ;
AG pour l'assurance incendie ;
Euromex pour l'assurance protection juridique ;
BNP Paribas pour les frais bancaires.*

Vijfde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen - Rapport sur la vérification des comptes

Voorafgaand de vergadering heeft VIEILVOYE Françoise de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Avant la réunion, VIEILVOYE Françoise a vérifié les comptes et a donné un avis favorable.

Zesde besluit.

Goedkeuring van de afrekening en de balans - Approbation de l'état des comptes et du bilan

Stemmen tegen: Geen
Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Les comptes sont approuvés

Zevende besluit

Kwijting aan de syndicus - *Quittance au syndic*

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Quittance est donnée au syndic

Achtste besluit

Verkiezing van de rekeningcommissaris - *Élection de l'expert-comptable*

VIELVOYE Françoise is kandidaat om deze taak op zich te nemen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

VIELVOYE Françoise est candidate pour reprendre cette tâche .

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Negende besluit

Verkiezing van de raad van mede-eigendom - *Nomination du conseil de copropriété*

BOONEN Jan, DEVOS Paul, WUYTACK Jean-Claude en BOUILLOT Patrick zijn terug kandidaat lid van de raad van mede-eigendom.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

BOONEN Jan, DEVOS Paul, WUYTACK Jean-Claude et BOUILLOT Patrick sont à nouveau candidats au conseil de copropriété.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Tiende besluit

Verkiezing van de syndicus - *Choix du syndic*

Ultisyn Comm.V. is kandidaat voor dezelfde voorwaarden als op de vorige overeenkomst met Agence Ultimmo bvba voor de periode van drie jaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Ultisyn Comm.V. est candidat aux mêmes conditions que l'accord précédent avec Agence Ultimmo bvba pour la période de trois ans.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Elfde besluit

Verlenen van volmacht aan de raad van mede-eigendom of bij ontbreken hiervan aan de voorzitter van deze algemene vergadering voor het ondertekenen van de overeenkomst met de syndicus. - *Donner procuration au conseil de copropriété ou en son absence au président de cette assemblée générale pour signer la convention avec l'agence de gestion immobilière.*

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Twaalfde besluit

Beslissing met betrekking tot wijzigen van het reglement van interne orde. - *Décision sur la modification du règlement intérieur.*

Wordt opgeschoven naar een latere vergadering. Op heden telt nog steeds het bestaande reglement. De raad van mede-eigendom krijgt de volmacht om het verkorte reglement aan te passen volgens de voorgelezen tekst door BOONEN Jan.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen

Reporté à une réunion ultérieure. A l'heure actuelle, les règlements existants sont toujours d'application.

Le Conseil de la copropriété est autorisé à modifier le règlement abrégé selon le texte lu par BOONEN Jan.

Voix contre : Non

Abstentions : Aucun

La proposition est acceptée.

Dertiende besluit

Beslissing met betrekking tot de toelating aan de eigenaar van het nieuw te bouwen 7^{de} verdiep om een pergola te plaatsen op het terras vooraan. - *Décision concernant l'autorisation pour le propriétaire du nouveau 7ème étage d'installer une pergola sur la terrasse avant.*

De pergola werd reeds toegelaten in de omgevingsvergunning.

La pergola était déjà autorisée dans le permis d'environnement.

Veertiende besluit

Beslissing met betrekking tot problemen inrit - *Décision sur les problèmes d'allée en arrière*

BOONEN Jan licht het verslag van expert Dewitte toe. Er zijn diverse oplossingen voor het probleem betreffende de erfdienstbaarheid van doorgang achteraan. De raad van mede-eigendom zal deze uitwerken en voorleggen op een volgende algemene vergadering.

De eigenaars bevestigen dat de helling niet meer toegankelijk is, en dat dit niet aanvaardbaar is.

BOONEN Jan a expliqué le rapport de l'expert Dewitte. Il existe plusieurs solutions au problème de la servitude pour le passage arrière. Le Conseil de la copropriété les élaborera et les présentera lors d'une prochaine assemblée générale.

Les propriétaires confirment que la pente n'est plus accessible, et que cela n'est pas acceptable.

Vijftiende besluit

Beslissing met betrekking tot aanpassing en opfrissing van de inkomdeur, inkomhal en traphal.
Décision d'adapter et de rafraîchir la porte d'entrée, le hall d'entrée et la cage d'escalier

Achterdeur naar berging achteraan (het lokaal dient eerst geleegd te worden): 1.338,83 EUR

Afwerken nieuwe afvalberging achteraan: 5.125,50 EUR.

De afvoerbuis die neerdaalt in deze berging dient nog gewijzigd te worden.

Plaatsen nieuwe voordeur: 5.761,26 EUR

De raad van mede-eigendom krijgt de volmacht om een keuze te maken tussen de verschillende voordeuren binnen de prijzen van de offertes en om dit volledig uit te werken.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Deze zaken kunnen geplaatst worden door schrijnwerker VERHAEGHE Marc.

Porte arrière vers le local de stockage à l'arrière (le local doit d'abord être vidé) : 1 338,83 EUR

Finition du nouveau stockage des déchets à l'arrière : 5 125,50 euros.

Le tuyau d'évacuation qui descend dans ce local de stockage doit encore être changé.

Installation d'une nouvelle porte d'entrée : 5 761,26 euros

Le Conseil de la copropriété a le pouvoir de choisir entre les différentes portes d'entrée dans le cadre des prix des offres et de les régler intégralement.

Votes contre : Non

Abstentions : Aucun

Ces éléments peuvent être installés par le menuisier VERHAEGHE Marc.

Zestiende besluit

Planning van de bouw van het nieuwe te bouwen 7^{de} verdiep - *Planification de la construction du nouveau 7^{ème} étage.*

VERKOUILLE Henk is aanwezig om de planning van de bouw weer te geven.

Er zal een plaatsbeschrijving worden opgemaakt van alle appartementen voorafgaand de werken.

GSM nummer Henk Verkouille: 0495 82 36 55

VERKOUILLE Henk est présent pour exposer le planning de la construction.

On fera une état de lieu des appartements avant les travaux.

Numéro de GSM Henk Verkouille : 0495 82 36 55

Zeventiende besluit

Beslissing met betrekking tot de ventilatie en condensatieschouwen. - *Décision sur les cheminées de ventilation et de condensation.*

Nog niet van toepassing. De raad van mede-eigendom werkt verder uit.

Non encore applicable. Le Conseil de la copropriété s'occupera des détails.

Achttiende besluit

Overzicht inzake resterende gevelwerken – *Résumé des travaux du façade.*

Er werden reeds enkele werken gedaan aan het voorland en achteraan. De komende weken komt de schilder nog langs om de laatste zaken aan te passen. Ondertussen werden al enkele privatieve problemen opgelost. Er wordt niet opgeleverd zonder dat er een akkoord is voor alle privatieve schades.

Certains travaux ont déjà été effectués sur l'estran et à l'arrière. Dans les semaines à venir, le peintre passera pour faire les derniers ajustements. Entre-temps, certains problèmes privés ont déjà été résolus. La propriété ne sera pas remise tant qu'un accord n'aura pas été conclu pour tous les dommages privés.

Negentiende besluit

Overzicht schadegevallen afgelopen boekjaar. - *Aperçu des dégats du dernier année comptable.*

Schadegeval van overlopend toilet door bevroren leiding aan de .01 zijde. Op te lossen door het plaatsen van een deur achteraan die de vrieskou buitenhoudt.

Les dégâts causés par le débordement d'une toilette en raison d'un tuyau gelé du côté .01. Résolu en installant une porte à l'arrière.

Twintigste besluit

Begroting: gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven - Budget : fonds de roulement / dépenses extraordinaires

Het budget voor de werkmiddelen voor volgend jaar wordt geraamd op 16.500,00 EUR. Dit bedrag wordt in één keer aangevraagd samen met de afrekening van vorig jaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le budget pour les dépenses courantes de l'année prochaine est estimé à 16.500,00 euros. Ce montant sera demandé en une fois avec le décompte de l'année précédente.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Ce point est accepté

Eenentwintigste besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging - Solde du fonds de réserve et détermination de l'appel de fonds

Op heden is er geen reservefonds meer beschikbaar.

Meer dan 4/5 van de eigenaars beslissen om dit jaar geen opvraging te doen voor het reservefonds.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Il n'a actuellement aucun fonds de réserve disponible.

Plus de 4/5 des propriétaires décident de ne pas faire appel au fonds de réserve cette année.

Voix contre: aucune

Abstentions: aucune

Ce point est accepté.

Tweëntwintigste besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering - *Date de la prochaine assemblée générale*

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 1 oktober 2022 om 10h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

La prochaine assemblée générale statutaire aura lieu le samedi 1 octobre 2022 à 10 heures.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Ce point est accepté.

Drieëntwintigste besluit

Allerlei - *Divers*

-

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 12h45 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.

Dispositions finales

L'agenda étant épuisé , la réunion est clôturée à 12h45.

Suite à cela , les copropriétaires présents , éventuellement représentés comme mentionné sur la liste de présence jointe à ce procès-verbal signent le procès-verbal .

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING RESIDENTIE CASA BLANCA
--

Compte rendu de l'Assemblée générale de la Résidence Casa Blanca

Het jaar 2020.

Op 26 september.

Om 10u00.

Te Koksijde, Hotel Apostroff, Lejeunelaan 38.

L'année 2020 , le 26 septembre à 10h , à Coxyde , Hôtel Apostroff , Lejeunelaan 38

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Casa Blanca**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeedijk 233 en ondernemingsnummer 0835.361.228.

A été tenue :

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Résidence Casa Blanca dont le siège est situé à Coxyde , Zeedijk 233 et avec le numéro d'entreprise 0835.361.228.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 1.060 van de 1.460 aandelen en 14 van de 20 eigenaars.

Composition de l'assemblée :

Sont présents ou valablement représentés : 1.060 des 1460 quotités et 14 des 20 propriétaires.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Binot Agnes	Aanwezig	86	86	0		86
Boonen - Noels	Aanwezig	86	86	0		86
Colin - Defeche	Aanwezig	47	47	0		47
Fam. Cuvelier	Afwezig	84	0	0		0
Deceuninck Eric	Afwezig	41	0	0		0
Devos Paul	Aanwezig	82	82	0		82
Geenen - De Coninck	Aanwezig	60	60	0		60
Gilliaux Jean	Afwezig	70	0	0		0
Goris - Crollet	Aanwezig	43	43	0		43
Holliguette	Aanwezig	78	78	0		78
Michaux Thérèse	Afwezig	78	0	0		0
Ongenaë Marc	Aanwezig	82	82	0		82
Rafalex SCI	Aanwezig	70	70	0		70
Roisin - Dewulf	Aanwezig	74	74	0		74
Van Berendoncks Kris	Volmacht	94	0	94	Van Berendoncks Jan	94
Van der Meiren Philippe	Afwezig	90	0	0		0
Vanhemelen Guy	Aanwezig	94	94	0		94
Vanhevel Ingrid	Aanwezig	90	90	0		90
Wachtelaer Philemon	Afwezig	37	0	0		0
Wuytack - De Langhe	Aanwezig	74	74	0		74
Totaal		20	1460			1060
# aanwezig		13		966		
# volmacht		1		94		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	1060	1460	72,60%			
Eigenaars	14	20	70,00%			

Bureau

BOONEN Jan wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

Bureau

*Jan BOONEN est nommé président. Lorentz BAELEN est nommé secrétaire et examinateur des votes .
Ils forment ensemble le bureau de l'assemblée .*

Agenda

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Verslag van de controle van de rekeningen.
5. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
6. Kwijting aan de syndicus.
7. Kwijting aan de raad van mede-eigendom.
8. Benoeming van de rekeningcommissaris.
9. Benoeming van de raad van mede-eigendom.
10. Verkiezing van de syndicus.
11. Beslissing met betrekking tot de problematiek van de inrit achteraan het gebouw.
12. Overzicht van de werken aan de gevel.

13. Overzicht van de kosten verbonden aan de beslissingen rond de gevelwerken genomen op de vergadering van 18.05.2019.
14. Beslissing met betrekking tot de opmaak van een EPC attest voor de gemeenschappelijke delen.
15. Overzicht met betrekking tot de bouw van het zevende verdiep.
16. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
17. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
18. Vastleggen volgende algemene vergadering.
19. Allerlei.

Agenda

L'assemblée générale est réunie pour se prononcer sur l'agenda suivant :

1. *Signer la liste de présence, vérifier la procuration.*
2. *Nomination du président de l'assemblée générale.*
3. *Discussion des frais/dépenses de l'exercice financier précédent.*
4. *Rapport du contrôle des comptes.*
5. *Approbation du relevé de compte et du bilan.*
6. *Décharge du syndic.*
7. *Décharge au conseil des propriétaires.*
8. *Nomination du commissaire aux comptes.*
9. *Nomination du conseil des propriétaires.*
10. *Élection du syndic.*
11. *Décision concernant le problème de l'allée à l'arrière du bâtiment.*
12. *Vue d'ensemble des travaux sur la façade.*
13. *Aperçu des coûts liés aux décisions concernant les travaux de façade prises lors de la réunion du 18.05.2019.*
14. *Décision concernant l'établissement d'un certificat énergétique pour les parties communes.*
15. *Vue d'ensemble concernant la construction du septième étage.*
16. *Budget : fonds de roulement / dépenses extraordinaires.*
17. *Solde du fonds de réserve et détermination de l'appel de fonds.*
18. *Date de la prochaine assemblée générale.*
19. *Divers.*

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Constatation de la validité de l'assemblée générale

Le bureau constate que au moins la moitié des copropriétaires est présente ou valablement représentée et qu'il y a au moins la moitié des quotités dans les parties communes qui est représentée, de sorte que l'assemblée générale peut valablement prendre les décisions concernant les points repris à l'agenda .

BERAADSLAGING DELIBERATIONS
--

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir intro

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir intro

Derde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar Discussion sur les recettes/dépenses de l'exercice précédent

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt alle facturen en geeft uitleg waar nodig.

Chaque propriétaire a reçu son décompte individuel de même que le bilan et un relevé détaillé des comptes . Le syndic a vérifié les factures et a donné des explications lorsque cela était nécessaire .

Vierde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen Rapport du controle des comptes

Voorafgaand de vergadering hebben VANHEVEL Ingrid en COLIN Paul de rekeningen gecontroleerd en brengen hier gunstig advies over uit.

Préalablement à la réunion VANHEVEL Ingrid et COLIN Paul ont contrôlé les comptes et y ont donné un avis favorable .

Vijfde besluit.

Goedkeuring van de afrekening en de balans Approbation des comptes et du bilan

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Les comptes sont approuvés

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	-3.246,26	440 Leveranciers	469,96
		-3.246,26		469,96
4990	Afrondingen	0,03		
		0,03		
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-3.246,23	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	469,96
551	Werkkapitaal	73.595,38	700 Voorschotten reservkapitaal	725.693,09
		73.595,38		725.693,09
Geldbeleggingen en liquide middelen		73.595,38	Opbrengsten	725.693,09
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	514,04		
61071	Onderhoud gevels	605.375,26		
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	49.924,60		
		655.813,90		
Kosten		655.813,90		
Totaal:		726.163,05	Totaal:	726.163,05

Zesde besluit

Kwijting aan de syndicus Quittance au syndic

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Quittance est donnée au syndic

Zevende besluit

Kwijting aan de raad van mede-eigendom Quittance au conseil de copropriété

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de raad van mede-eigendom.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Quittance est donnée au conseil de copropriété

Achtste besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris Nominaton du commissaire aux comptes

VIELVOYE Françoise is kandidaat om deze taak op zich te nemen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

VIELVOYE Françoise est candidate pour reprendre cette tâche .

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Negende besluit

Benoeming van de raad van mede-eigendom Nominaton du conseil de copropriété

BOONEN Jan, DEVOS Paul, WUYTACK Jean-Claude en BOUILLOT Patrick zijn terug kandidaat lid van de raad van mede-eigendom.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

BOONEN Jan, DEVOS Paul, WUYTACK Jean-Claude et BOUILLOT Patrick sont à nouveau candidats au conseil de copropriété.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Tiende besluit

Verkiezing van de syndicus Choix du syndic

Agence Ultimmo bvba is terug kandidaat voor de periode van 1 jaar tegen dezelfde voorwaarden als voorheen, 15 EUR per appartement per maand. De raad van mede-eigendom krijgt de volmacht om het contract te ondertekenen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

L'Agence Ultimmo bvba est à nouveau candidate pour la période d'un an aux mêmes conditions qu'auparavant, soit 15 EUR par appartement par mois. Le conseil de copropriété reçoit procuration pour signer le contrat.

Voix contre : aucune
Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Elfde besluit

Beslissing met betrekking tot de problematiek van de inrit achteraan het gebouw

Décision concernant le problème de l'accès à l'arrière du bâtiment

Probleem achteraan is dat de helling naar beneden zeer scherp is, de bocht is zeer complex en het stuk beton dat uitsteekt is te laag voor hogere wagens.

Dit betekent een redelijke beperking met betrekking tot het recht van doorgang van de mede-eigenaars.

Voorstel is om het dossier in de handen van advocaat VERSYP Philippe te geven via de DAS verzekering dat afgesloten werd.

De vraag dient gesteld te worden om in eerste instantie de situatie ter plaatse op te lossen en dit door middel van het eisen van een redelijke schadevergoeding.

Het dossier zal ineens ook de vraag naar de bijdrage in de kosten zoals overeengekomen in de eerdere overeenkomst tussen de VME en de bouwheer van het gebouw achteraan bevatten.

Ook moet Perfectiebouw aangemaand te worden om een teken op te hangen wat de maximum hoogte van de helling weergeeft zonder akkoord te geven met de situatie.

Stemmen tegen: Geen
Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Le problème à l'arrière est que la pente est très forte, la courbe est très complexe et le morceau de béton qui dépasse est trop bas pour des voitures hautes.

Cela signifie une restriction significative en ce qui concerne le droit de passage des copropriétaires.

Il est proposé de confier le dossier à l'avocat VERSYP Philippe par l'assurance DAS.

La question doit être posée pour résoudre la situation sur place, en premier lieu en réclamant des dommages et intérêts conséquents.

Le dossier comprendra également la question de la contribution aux coûts comme convenu dans l'accord précédent entre le VME et le constructeur du bâtiment à l'arrière.

De plus, il faut demander à Perfectiebouw d'accrocher un panneau indiquant la hauteur maximale des voitures sans accepter la situation.

Voix contre : aucune
Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Twaalfde besluit

Overzicht van de werken aan de gevel Aperçu des travaux aux façades

Onderstaand een overzicht van de werken die nog dienen te gebeuren de komende weken.

- 1 – Uit pleisteren wanden achteraan en vooraan;
- 2 – Plaatsen isolatie en blauwe hardsteen voorgevel en achtergevel;
- 3 – Plaatsen blauwe hardsteen op trap in achtergevel;
- 4 – Leuning balkon en trap naar gelijkvloers achtergevel;
- 5 – Leuning rond put naar -1;
- 6 – Aanpassen rand rond put naar -1;
- 7 – Raam en deur berging -1 achtergevel;
- 8 – Wand in put naar -1.

Er dient genoteerd te worden dat er redelijk wat wind en geluid binnenkomt in bepaalde appartementen. Dit zou meerder zijn dan de situatie voorafgaand aan de bouw. De syndicus vraagt aan de eigenaars om door te geven per mail dat ze dit probleem hebben. Daarna krijgt de raad van mede-eigendom volmacht om de oorzaak van het probleem vast te stellen en eventueel een oplossing voor te stellen.

De aannemer wenst zeker te kunnen afwerken tegen het einde van het jaar.

Ook zal er geen oplevering plaatsvinden vooraleer alle werken in orde gebracht werden.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des travaux à exécuter dans les semaines prochaines.

- 1 - Des murs crépis à l'arrière et à l'avant ;*
- 2 - Mise en place de l'isolation et de la pierre bleue devant et derrière ;*
- 3 - Pose de pierre bleue sur les escaliers de la façade arrière ;*
- 4 - Balustrade du balcon et escalier menant au rez-de-chaussée de la façade arrière ;*
- 5 - La rampe d'accès au sous-sol ;*
- 6 - Ajuster la bordure au sous-sol ;*
- 7 - Salle de stockage avec portes et fenêtres -1 mur du fond ;*
- 8 - Mur au sous-sol.*

Il faut noter qu'il y a beaucoup de vent et de bruit dans certains appartements. Le bruit est bien plus important qu'avant les travaux.

Le syndic demande aux propriétaires d'informer par courrier qu'ils ont ce problème.

Ensuite, le conseil de copropriété reçoit une procuration pour déterminer la cause du problème et éventuellement proposer une solution.

L'entrepreneur veut terminer avant la fin de l'année.

Il n'y aura pas non plus de réception des travaux avant que tous les travaux ne soient terminés.

Dertiende besluit

Overzicht van de kosten verbonden aan de beslissingen rond de gevelwerken genomen op de vergadering van 18.05.2019

Aperçu des coûts liés aux décisions concernant les travaux de façade prises lors de la réunion du 18/5/2019

Er wordt verwezen naar punt drie van deze bijzondere algemene vergadering.

Architect Maes is ter plaatse om de cijfers uit te leggen.

Op heden werd 750.000,00 EUR betaald.

De nieuwe raming der kosten bedraagt in totaal 748.672,80 (facturen tot op heden) + 50.404,59 EUR (cijfers voor bovenstaande werken) = 799.077,39 EUR.

Het ereloon van de architect (9 % + btw) bedraagt dan 86.708,83 EUR.

Totale kost komt dan op 885.786,22 EUR.

Er is dus een tekort van 135.786,22 EUR. Op heden is er een uitleg voor 112.735,00 EUR.

De overige 23.000,00 EUR dient de te worden toegelicht door Van Huele en de architect. De raad van mede-eigendom krijgt de volmacht om deze uitleg al dan niet te aanvaarden.

Er dient net na deze vergadering een opvraging te gebeuren van 135.786,22 EUR te verdelen onder te aandelen. Eenmaal het bedrag van de verkoop van het dak beschikbaar is zal dit bedrag terugbetaald worden aan de eigenaars die nu de betaling deden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Il est fait référence au point trois de cette assemblée générale extraordinaire.

L'architecte Maes est sur place pour expliquer les chiffres.

À l'heure actuelle, 750 000 euros ont été demandés et payés par les propriétaires.

La nouvelle estimation des coûts s'élève à 748.672,80 EUR (factures à ce jour) + 50.404,59 EUR (chiffres pour les travaux ci-dessus) = 799.077,39 EUR.

Les honoraires de l'architecte (9 % + TVA) s'élèvent alors à 86 708,83 EUR.

Cela porte le coût total à 885 786,22 euros.

Il y a donc un différence de 135.786,22 EUR. Actuellement, il y a une explication pour 112.735,00 EUR.

Les 23.000,00 EUR restants doivent être expliqués par Van Huele et l'architecte. Le conseil de copropriété est autorisé à accepter ou non cette explication.

Juste après cette réunion, une demande doit être faite pour que 135 786,22 EUR soient répartis entre les unités. Une fois que le montant de la vente du toit est disponible, ce montant sera remboursé aux propriétaires qui ont maintenant effectué le paiement.

Votes contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Veertiende besluit

Beslissing met betrekking tot de opmaak van een EPC attest voor de gemeenschappelijke delen
Décision concernant l'établissement d'un certificat énergétique pour les parties communes

Tegen 31/12/2021 dient er een EPC gemeenschappelijke delen te worden opgemaakt voor elk appartementsgebouw in Vlaanderen. Dit heeft als doel eventuele investeringen aan te raden alsook de opmaak van het individueel EPC attest te vereenvoudigen. Op heden is het namelijk zo dat bij de opmaak van een individueel EPC attest de technische fiches ed. van de isolatie telkens beschikbaar moeten zijn.

Meer info via: <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

Expert BEVECE uit Koksijde kan dit uitvoeren voor de prijs van 1.391,50 EUR.

Egeon(<https://www.egeon.be/energieprestatiecertificaat/hoeveel-kost-een-epc-prijs-tarieven>) kan dit uitvoeren voor de prijs van 1.161,60 EUR.

BTV kan dit uitvoeren voor de prijs van 1.022,45 EUR.

Alle prijzen zijn inclusief btw, maar exclusief eventuele kosten verbonden aan destructief onderzoek.

Voorstel is om het EPC attest te laten opmaken door B.T.V. Er dient zeker te worden gewacht tot het appartement op het zevende verdiep gebouwd is.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

D'ici le 31/12/2021, une attestation pour les parties communes devrait être établie pour chaque immeuble d'habitation en Flandre. L'objectif est de recommander des investissements possibles et de simplifier la préparation du certificat individuel. Actuellement, lors de l'établissement d'un certificat EPC individuel, les fiches techniques, etc. de l'isolation doivent toujours être disponibles.

Pour plus d'informations : <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

L'expert BEVECE de Koksijde peut le faire pour le prix de 1.391,50 EUR.

Egeon(<https://www.egeon.be/energieprestatiecertificaat/hoeveel-kost-een-epc-prijs-tarieven>) peut le faire pour le prix de 1.161,60 EUR.

BTV peut le faire pour le prix de 1.022,45 EUR.

Tous les prix s'entendent TVA comprise, mais sans les coûts liés aux essais destructifs.

Il est proposé de faire établir le certificat par B.T.V. On doit absolument attendre que l'appartement soit construit au septième étage.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Vijftiende besluit

Overzicht met betrekking tot de bouw van het zevende verdiep

[Vue d'ensemble concernant la construction du 7^e étage](#)

Op heden is er nog geen concrete interesse in de zevende verdieping door een koper. Modulo zou het pand bouwen tussen november 2020 en januari 2021. Er zal dan ook afgesproken worden om de lift te installeren.

De vergunning werd verleend op 17/01/2020, dus dit wel zeggen dat de opschortende voorwaarde niet werd bekomen. Maximum twee jaar later, dus op 17/01/2022, is Modulo gebonden om de grond zelf aan te kopen ten belope van de prijs afgesproken in het contract tussen de VME en Modulo.

Pour l'instant, il n'y a pas d'intérêt concret d'un acheteur pour le septième étage. Modulo construirait le bâtiment entre novembre 2020 et janvier 2021. Il sera donc aussi convenu d'installer l'ascenseur.

Le permis de construire a été accordé le 17/01/2020, ce qui signifie que la condition suspensive n'a pas été obtenue. Au maximum deux ans plus tard, c'est-à-dire le 17/01/2022, Modulo est tenu d'acheter le terrain lui-même au prix convenu dans le contrat entre VME et Modulo.

Zestiende besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven

Budget : fonds de roulement / dépenses extraordinaires

Het budget voor de werkingsmiddelen voor volgend jaar wordt geraamd op 16.500,00 EUR.
Dit bedrag wordt in één keer aangevraagd samen met de afrekening van vorig jaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le budget pour les dépenses courantes de l'année prochaine est estimé à 16.500,00 euros.
Ce montant sera demandé en une fois avec le décompte de l'année précédente.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Ce point est accepté

Zeventiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging Solde du fonds de réserve et détermination de l'appel de fonds

Op heden is er geen reservefonds meer beschikbaar.

Meer dan 4/5 van de eigenaars beslissen om dit jaar geen opvraging te doen voor het reservefonds.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Il n'a actuellement aucun fonds de réserve disponible.

Plus de 4/5 des propriétaires décident de ne pas faire appel au fonds de réserve cette année.

Voix contre: aucune

Abstentions: aucune

Ce point est accepté.

Achttiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering. *Date de la prochaine assemblée générale*

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 25 september 2021 om 10h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

VAN BERENDONCKS Jan verlaat de vergadering.

La prochaine assemblée générale statutaire aura lieu le samedi 25 septembre 2021 à 10 heures.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Ce point est accepté.

VAN BERENDONCKS Jan quitte la réunion.

Negentiende besluit

Allerlei

- Met betrekking tot het vernieuwen van de basisakte had ik graag aan alle eigenaars gevraagd mij het volgende te bezorgen: 1. Kopie van identiteitskaart, voor- en achterkant; 2. Kopie van eigendomstitel (enkel de pagina's die aantonen dat u eigenaar bent van het goed is voldoende;
- Het zand achteraan de helling dient te worden weggenomen. Dit dient maandelijks gedaan te worden door de schoonmaakdienst. Dit komt grotendeels doordat er geen poort geplaatst geweest is bovenaan de helling. Deze zaak dient dus ook mee besproken te worden door de aangestelde advocaat.

- *En ce qui concerne le renouvellement de l'acte de base, j'aurais souhaité demander à tous les propriétaires de me fournir les éléments suivants : 1. copie de la carte d'identité, recto et verso ; 2. copie du titre de propriété (seulement les pages prouvant que vous êtes le propriétaire du bien sont suffisantes).*
- *Le sable à l'arrière de la pente doit être enlevé. Le service de nettoyage doit le faire tous les mois. Cela est dû en grande partie au fait qu'aucune porte n'a été placée en haut de la pente. Cette affaire doit donc également être discutée par l'avocat désigné.*

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 12h45 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.

Dispositions finales

L'agenda étant épuisé , la réunion est clôturée à 12h45.

Suite à cela , les copropriétaires présents , éventuellement représentés comme mentionné sur la liste de présence jointe à ce procès-verbal signent le procès-verbal .

2019

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA RESIDENCE CASA BLANCA

L'année 2019 , le 28 septembre à 10h , à Coxyde , Hôtel Apostroff , Lejeunelaan 38

A été tenue :

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Résidence Casa Blanca dont le siège est situé à Coxyde , Zeedijk 233 et avec le numéro d'entreprise 0835.361.228.

Composition de l'assemblée :

Sont présents ou valablement représentés : 1136 des 1460 quotités et 15 des 20 propriétaires.

Propriétaire Présence Quotité privative Quotité procuration Mandataire Total quotités
(tableau)

Bureau

Jan BOONEN est nommé président. Lorentz BAELEN est nommé secrétaire et examinateur des votes .
Ils forment ensemble le bureau de l'assemblée .

Agenda

L'assemblée générale est réunie pour se prononcer sur l'agenda suivant :

1. Signature de la liste des présences , vérification des procurations
2. Désignation du président de l'assemblée générale
3. Discussion sur les recettes et les dépenses de l'année comptable précédente
4. Rapport du contrôle des comptes
5. Approbation du décompte et du bilan
6. Décharge au syndic
7. Désignation du commissaire aux comptes
8. Résumé des travaux de façade et des coûts à ce jour
9. Décision concernant l'achat d'un abonnement à internet commun
10. Aperçu des offres pour la vente de la toiture
- 11.A Décision concernant les différentes offres et accord concernant la convention proposée
- 11.B Choix du fournisseur pour la construction d'un nouvel ascenseur
- 11.C Choix du fournisseur pour l'installation des portes coupe-feu
- 11.D Choix du fournisseur pour l'installation des boyaux d'incendie
- 11.E Attribution d'une procuration au syndic pour signer le contrat comme indiqué au point A
12. Si négatif au point 11.A l'octroi d'une procuration au conseil de copropriété pour l'isolation de la toiture selon la législation en vigueur au 01/01/2020
13. Décision concernant l'ajout d'unités dans l'acte de base en fonction du septième étage

- 14. A. Approbation des statuts renouvelés et du règlement d'ordre intérieur
- 14.B. Attribution d'une procuration au syndic pour signer les statuts renouvelés devant le notaire
- 15. Budget : dépenses courantes / frais extraordinaires

- 16. Solde fonds de réserve et fixation de l'appel de fonds
- 17. Fixation de la prochaine assemblée générale
- 18. Divers

Constatation de la validité de l'assemblée générale

Le bureau constate que au moins la moitié des copropriétaires est présente ou valablement représentée et qu'il y a au moins la moitié des quotités dans les parties communes qui sont représentées , de sorte que l'assemblée générale peut valablement prendre les décisions concernant les points repris à l'agenda .

DELIBERATIONS

Première décision

Voir l'introduction

Deuxième décision

Voir l'introduction

Troisième décision

Discussion recettes/dépenses de l'année comptable précédente

Chaque propriétaire a reçu son décompte individuel de même que le bilan et un relevé détaillé des comptes . Le syndic a vérifié les factures et a donné des explications lorsque cela était nécessaire .

Quatrième décision

Rapport du contrôle des comptes

Préalablement à la réunion , Mr VANHEMELEN Antoine a contrôlé les comptes et y a donné un avis favorable .

Cinquième décision

Approbation des comptes et du bilan

Voix contre : aucune
Abstentions : aucune
Les comptes sont approuvés

Sixième décision

Quittance au syndic , au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Quittance est donnée

Septième décision

Nomination du commissaire aux comptes

Ingrid VANGEVEL et Paul COLIN sont candidats pour reprendre cette tâche .

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée

Mr WACHTELAER rejoint la réunion

Huitième décision

Aperçu des travaux aux façades et des coûts à ce jour

Les façades avant , arrière et les terrasses sont actuellement terminées .

A l'arrière , il faut encore réaliser la cour , le local à ordures , les balustrades et les escaliers .

L'escalier devant sera également adapté de sorte qu'il soit accessible aux chaises roulantes .

Il n'y aura pas de réception des travaux aux façades avant que tous les problèmes privatifs ne soient réglés .

Mr Roisin fait remarquer qu'il y a de l'eau qui pénètre dans la cave aux poubelles . Le syndic fera vérifier cela .

A ce jour , 458.543,51 Euros ont été payés pour les travaux proprement dits et 42.713,00 Euros à l'architecte .Il y a encore un solde budgétaire de 217.436,58 Euros pour les travaux aux façades .

Après l'exécution complète cet argent fera l'objet d'un décompte/d'une destination .

Concernant Perfectiebouw , pour la situation à l'arrière , il y a une proposition :

- La porte de garage peut être placée en bas moyennant conditions , mais avec un clavier à code placé du côté gauche de la porte permettant une utilisation en restant dans sa voiture ;
- Perfectiebouw paie l'ensemble des coûts de nettoyage du bac à plante du mur sud (voir article 2 du contrat) , 20% des balustrades de l'étage du rez de chaussée et 50% des deux accès vers les caves et de l'entrée allant vers le rez de chaussée .

Le syndic demande à l'architecte MAES de contrôler si la déclivité de la pente vers le bâtiment à l'arrière est conforme aux normes .

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée .

Neuvième décision

Décision concernant la prise d'un abonnement internet commun

N'est plus d'application suite à la remise individuelle accordée par Telenet .

Dixième décision

Aperçu des offres concernant la reprise du toit

A ce jour , il y a eu une offre concrète à concurrence d'un total de 330.000 Euros . Cela concerne bien une offre avec un droit de superficie . Une proposition de contrat a été distribuée préalablement à cette réunion pour d'info .

Ce qui suit doit encore être adapté dans la convention :

-L'objet de la convention concerne le droit de réaliser une construction en toiture et d'accorder une quotité dans le foncier ;

-Article 3.1.convention claire entre le tréfoncier et le superficiaire est faite ;

-Article 3.2.exécuter dans les limites de l'objet étant la construction d'un penthouse . Pour des constructions supplémentaires , il faut conclure une convention supplémentaire ;

-Article 3.2.à la dernière ligne , le tréfoncier doit devenir le superficiaire et vice versa

- Article 6.2. ajout de « et les servitudes prévues dans l'acte de base » .

La proposition de Mr WACHTELAER est de signer avec la condition suspensive s'il n'y a pas d'autre offre endéans les quinze jours .

Onzième décision

A. Décision concernant les diverses offres et accord concernant la convention proposée

Le texte tel que dans la convention est accepté .

Voix contre : aucune

Réserves : Mr WACHTELAER

Cette proposition est acceptée .

La signature définitive doit être postposée de deux semaines à dater de cette réunion de sorte que Mr WACHTELAER dispose du temps nécessaire pour faire également une offre .

Voix contre : BOONEN Jan , GORIS Luc , VAN BUGGENHOUT Fabienne , WUYTACK Jean-Claude

Reserves : aucune

Cette proposition est acceptée .

S'il n'y a pas de contre-offre d'un autre acheteur , le conseil de copropriété reçoit mandat pour traiter ces offres et pour approuver le contrat .

Voix contre : aucune

Réserves : aucune

Cette proposition est acceptée .

Le local poubelle sera construit dehors et la cave à l'intérieur sera vendue pour le prix tel que défini dans le contrat de superficie .

Les éléments tels que les câbles et conduites de décharge doivent être repris dans la convention comme servitude .

Voix contre : aucune
Réserves : aucune

Cette proposition est acceptée .

B. Choix du fournisseur pour la construction d'un nouvel ascenseur .

Il n'y a qu'une firme qui peut réaliser l'installation d'un nouvel ascenseur .
L'ascenseur sera 38% plus grand que l'ascenseur actuel et ira jusqu'au 7^e étage .
L'offre de prix est de 69.735,28 Euros , TVA incluse .

La convention de superficie prévoit un acompte de 75.000 Euros lors du démarrage des travaux par le promoteur .

Seul l'acompte de 40% , donc 27.894,11 Euros devra être payé lors de la commande . Celui-ci peut être payé grâce au surplus résultant des travaux aux façades .

Voix contre : aucune
Réserves : aucune
Cette proposition est acceptée .

C. Choix du fournisseur pour l'installation de portes coupe-feu

Actuellement , il y a déjà 8 portes qui ont été adaptées en portes coupe-feu . Pour obtenir une autorisation d'environnement , toutes les portes devront être adaptées .

Le pris par porte auprès du menuisier Verhaege est de 882,51 Euros TVA incluse , au total donc 11.472,63 Euros pour les 13 nouvelles portes . Ceci peut également être financé par le surplus des travaux aux façades .

Les propriétaires qui ont déjà placé une porte coupe-feu recevront via leur décompte une régularisation qui leur accordera le même prix en compensation ..

Voix contre : aucune
Réserves : aucune

Cette proposition est acceptée .

D. Choix d'un fournisseur pour l'installation de boyaux à incendie

Normalement , il faut placer à chaque étage un boyau à incendie. On a cependant convenu avec les pompiers de ne devoir le faire qu'à un endroit , notamment dans le hall d'entrée .

Des prix n'ont pas encore été demandés .

Le conseil de copropriété reçoit mandat de faire le nécessaire pour la mise en ordre de cette question .

Voix contre : aucune
Réserves : aucune

Cette proposition est acceptée .

E. Accorder un mandat au syndic pour la signature de la convention comme au point A

Voix contre : aucune

Réserves : aucune

Cette proposition est acceptée .

Douzième décision

En cas de réponse négative au point 11.A donner mandat au conseil de copropriété pour l'isolation du toit suivant la législation en vigueur au 01/01/2020

Pas d'application

Cette proposition est acceptée .

Treizième décision

Décision concernant l'ajout de quotités en fonction du 7^e étage

La proposition est d'attribuer 280 quotités au nouvel étage

Voix contre : aucune

Réserves : aucune

Cette proposition est acceptée .

Quatorzième décision

A. Approbation des statuts et du règlement d'ordre interne renouvelés .

Les documents ont été communiqués au préalable .

Il faut ajouter au règlement d'ordre intérieur qu' il ne peut y avoir de tapage nocturne également sur les terrasses .

Point 3 La phrase avec les pistons doit être enlevée .

Il faut encore stipuler qu'aucun vélo ne peut être mis contre la balustrade devant .

Les numéros des caves doivent également être repris dans l'acte de base .

Voix contre : aucune

Réserves : aucune

Cette proposition est acceptée .

B. Attribution d'un mandat au syndic pour la signature des statuts renouvelés devant notaire

Voix contre : aucune

Réserves : aucune

Cette proposition est acceptée

Quinzième décision

Budget : dépenses courantes / dépenses extraordinaires

Le budget pour les dépenses courantes de l'année prochaine est estimé à 20.020 , 25 euros .
Ce montant sera demandé en une fois avec le décompte de l'année précédente .

(detail al in twee talen/ déjà en deux langues)

Voix contre : aucune
Réserves : aucune

Ce point est accepté

Seizième décision

Solde du fonds de réserve et fixation de l'appel de fonds

Le solde du fonds de réserve s'élève aujourd'hui à 217.436,58 Euros.
Il n'y aura pas d'appel de fonds cette année .

Voix contre : aucune
Réserves : aucune

Ce point est accepté

Dix-septième décision

Fixation de la prochaine assemblée générale

La prochaine assemblée générale statutaire aura lieu le samedi 26 septembre 2020 à 10h00

Voix contre : aucune
Réserves : aucune

Ce point est accepté .

Dix-huitième décision

Divers

- Le syndic discutera avec l'entrepreneur des portes coupe feu de la possibilité d'un nouveau plan de clés pour l'ensemble du bâtiment .

-Les utilisateurs des appartements sont encouragés à maintenir la propreté du local poubelle , et il est demandé au responsable d'évacuer les objets se trouvant dans le local du hall .

Dispositions finales

L'agenda étant épuisé , la réunion est clôturée à 13h30.

Suite à cela , les copropriétaires présents , éventuellement représentés comme mentionné sur la liste de présence jointe à ce procès verbal signent le procès verbal .

2018

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE CASA BLANCA

Het jaar 2018.

Op 29 september.

Om 10u00.

Te Koksijde, Hotel Apostroff, Lejeunelaan 38

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Casa Blanca**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeedijk 233 en ondernemingsnummer 0835.361.228.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 1.015 van de 1.460 aandelen en 14 van de 20 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Bertrand Bernard	Afwezig	86	0	0		0
Boonen - Noels	Aanwezig	86	86	0		86
Colin - Defeche	Aanwezig	47	47	0		47
Famille Cuvelier	Afwezig	84	0	0		0
Deceuninck Christiane	Volmacht	41	0	41	Boonen Jan	41
Devos Paul	Aanwezig	82	82	0		82
Geenen - De Coninck	Aanwezig	60	60	0		60
Gilliaux Jean	Afwezig	70	0	0		0
Goris - Crollet	Aanwezig	43	43	0		43
Holliguette	Aanwezig	78	78	0		78
Godart Pierre	Afwezig	78	0	0		0
Ongenaë Marc	Aanwezig	82	82	0		82
Rafalex SCI	Aanwezig	70	70	0		70
Roisin - Dewulf	Aanwezig	74	74	0		74
Van Buggenhout Fabienne	Aanwezig	94	94	0		94
Van der Meiren	Afwezig	90	0	0		0
Vanhemelen Anthoine	Aanwezig	94	94	0		94
Vanhevel Ingrid	Aanwezig	90	90	0		90
Wachtelaer	Afwezig	37	0	0		0
Wuytack - De Langhe	Aanwezig	74	74	0		74
Totaal		20	1460			1015
# aanwezig		13		974		
# volmacht		1		41		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	1015	1460	69,52%			
Eigenaars	14	20	70,00%			

Bureau

BOONEN Jan wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

Agenda

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Verslag van de controle van de rekeningen.
5. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
6. Kwijting aan de syndicus.
7. Benoeming van de rekeningcommissaris.
8. Verlenen van volmacht aan de voorzitter van deze vergadering voor het ondertekenen van de verwerkerovereenkomst met de syndicus.
9. Beslissing inzake gemeenschappelijke polis inboedelverzekering.
10. Beslissing met betrekking tot houding tegenover Perfectiebouw voor het niet verlenen van doorgang naar de achterzijde van het gebouw.
11. Overzicht van de stedenbouwkundige aanvraag voor de bouw van een zevende verdieping.
12. Beslissing inzake offerte voor het wegwerken van diverse punten op het vernieuwd keuringsdocument van de lift.
13. Goedkeuring van vernieuwde basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde.
14. Overzicht over de schouwen van het gebouw en de gasleidingen.
15. Uitleg over manier van aansluiten op de schouw wanneer gaswandketel vernieuwd wordt.
16. Overzicht van de gevelwerken.
17. Beslissing inzake kleur van de crepi.
18. Beslissing inzake de balustrade aan de linkerkant van de voorkant van het gebouw.
19. Beslissing over bergingdeuren achteraan het gebouw.
20. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
21. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
22. Vastleggen volgende algemene vergadering.
23. Allerlei.

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

BERAADSLAGING

Eerste besluit

Zie inleiding

Tweede besluit

Zie inleiding

Derde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt alle facturen en geeft uitleg waar nodig.

De schoonmaakploeg zal tijdens de gevelwerken het vuilnis ophalen en slechts twee maal per maand schoonmaken.

Het verbruik van de elektriciteit dient in de gaten gehouden te worden.

Vierde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen

Voorafgaand de vergadering heeft VANHEMELLEN Antoine de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Vijfde besluit.

Goedkeuring van de afrekening en de balans

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Zesde besluit

Kwijting aan de syndicus

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Zevende besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris

VANHEMELEN Antoine is terug kandidaat om deze taak op zich te nemen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achtste besluit

Verlenen van volmacht aan de voorzitter van deze vergadering voor het ondertekenen van de verwerkersovereenkomst met de syndicus

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Negende besluit

Beslissing inzake gemeenschappelijke polis inboedelverzekering

Voorstel voor gezamenlijke polis inboedel voor een kapitaal van 40.000,00 EUR voor 50,00 EUR per jaar per kavel.

Voor de appartementen in de Casa Blanca zou dit komen op een totaal van 1.050,00 EUR op jaarbasis.

Dan kan elke eigenaar ook zijn individuele inboedelverzekering opzeggen.

Voordelen van gezamenlijke polis zijn:

1. Zelfde firma als brandverzekering, dus vlotte regeling;
2. Ondersteuning van plaatselijke makelaar;
3. Lage prijs door gezamenlijk voorstel.

Ingang vanaf 01/01/2019.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Rafalex

Dit voorstel wordt aangenomen.

Tiende besluit

Beslissing met betrekking tot houding tegenover Perfectiebouw voor het niet verlenen van doorgang naar de achterzijde van het gebouw

Dit punt wordt uitgesteld tot nader order.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

Overzicht van de stedenbouwkundige aanvraag voor de bouw van een zevende verdiep

Deze week is BOONEN Jan samen met de syndicus langsgeweest bij de brandweer om de reden te bespreken waarom de bouwaanvraag voor het bouwen van een extra zevende verdiep werd geweigerd. Er werd tot de conclusie gekomen dat de oplossing vrij eenvoudig is.

Voorstel is om dit voor te leggen aan een andere architect teneinde de bouwaanvraag opnieuw in te dienen. De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om te beslissen met welke architect.

Hiervoor zal een buitengewone algemene vergadering worden samengeroepen op 18/05/2019 met als ander agendapunt overlopen van de gevelwerken.

Twaaftde besluit

Beslissing inzake offerte voor het verwerken van diverse punten op het vernieuwd keuringsdocument van de lift

Bij de controle alvorens het verlenen van het regularisatieattest van de lift werden door de keuringsfirma Vinçotte nog enkele bijkomende opmerkingen gegeven zijnde:

- Machinekamer moet nog voorzien worden van een bestendige en voldoende verluchting;
- De verlichting in de machinekamer dient nog met een afscherming te worden voorzien;
- Vreemde leidingen in de machinekamer zijn nog te identificeren;
- Betonblok van de oude installatie in de machinekamer is nog te verwijderen;
- De toegangsdeur tot de machinekamer is nog van een antipaniekslot te voorzien.

Dit alles, behalve de verluchting, kan firma DE LIFT leveren voor de prijs van 1.142,44 EUR. De verluchting kan geplaatst worden voor 450,00 EUR.

Voorstel is om dit alles uit te stellen tot er op de buitengewone algemene vergadering in 18/05/2019 een beslissing genomen wordt met betrekking tot het zevende verdiep en dus ook met betrekking tot de lift.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

De syndicus verstuurt het rapport van Vinçotte mee met de notulen van de vergadering.

Dertiende besluit

Goedkeuring van vernieuwde basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde

Op de vorige algemene vergadering werd reeds een beslissing genomen hieromtrent. De raad van mede-eigendom krijgt de volmacht om deze documenten verder af te werken en te laten verlijden voor de notaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Veertiende besluit

Overzicht over de schouwen van het gebouw en de gasleiding

Het gebouw dient in drie rijen ingedeeld te worden:

- de .01 appartementen;
- de .02 appartementen;
- de .03 appartement.

Elke kolonne heeft een individuele schouw ter beschikking voor het aansluiten van de gaswanketel. Voor de .02 appartementen is er geen enkel probleem en bij het vernieuwen van de ketels kan de huidige individuele tubering vervangen worden door een nieuwe individuele.

Echter voor de .01 en de .03 kolonne is er wel een probleem. De schouwen zitten namelijk vol ongekende leidingen en kabels, hetgeen nu reeds vast te stellen is door de manier waarop enkele appartementen de individuele tubering uitvoerden.

Vijftiende besluit

Uitleg over manier van aansluiten op de schouw wanneer de gaswandketel vernieuwd wordt

De bedoeling is om op korte termijn een gemeenschappelijke tubering te installeren voor de .01 en de .03 appartementen zodanig alle reeds vernieuwde en te vernieuwen condensatieketels hierop kunnen aansluiten.

Prijsschatting van deze installatie is 11.000,00 EUR.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

De gasleidingen mogen een controle ondergaan teneinde te controleren als er nog andere gaslekken zijn.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zestiende besluit

Overzicht van de gevelwerken

Op heden werden de stellingen geplaatst en werd de gevel van dichters geïnspecteerd door de architect en werden enkele zaken aangepast:

- eerst was het de bedoeling om de isolatie aan de voorgevel op de bestaande buitenmuur te plaatsen. Echter werd gezien dat dit niet mogelijk is en wordt de volledige buitenmuur afgebroken en wordt de isolatie op de binnenmuur geplaatst. Hierdoor worden de kosten van de voorgevel voorlopig op +/- 10.000,00 EUR minder begroot dan voorzien was.
- Voor de achtergevel dienen er bij nader onderzoek nieuwe lintelen geplaatst te worden boven de ramen. Dit komt omdat het metaal boven de ramen in het cement te dicht bij de buitenkant zit en zo de steen volledig kapot maakte. Voor deze ingreep werd voorlopig een meerprijs voorzien van +/- 20.000,00 EUR.

Zeventiende besluit

Beslissing inzake kleur van de crepi

De syndicus stuurt per mail 5 soorten wit door naar alle eigenaars. Antwoord wordt verwacht voor 15 oktober en de meerderheid wint.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achttiende besluit

Beslissing inzake de balustrade aan de linkerkant van de voorkant van het gebouw

Er zijn verschillende opties:

- Muur weg en de balustrade tot op 1m10. De zijkant dient dan wel hoger te worden afgewerkt.

De raad van mede-eigendom mag dit punt in samenspraak met de eigenaars van de kelderverdieping uitwerken.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

De syndicus stuurt samen met de notulen de plannen van de balustrades door.

Negentiende besluit

Beslissing over berging deuren achteraan het gebouw

De berging deuren dienen afgenomen te worden en nadien teruggeplaatst.

Voorstel is om individueel aan een schrijnwerker opdracht te geven dit te doen en deze te stockeren in de kelder bij de meters en daarna terug te plaatsen.

De syndicus stuurt nogmaals het voorstel voor het vernieuwen van de poort naar de eigenaars en verwacht antwoord alvorens 15 oktober 2018.

De eigenaars dienen te melden aan de syndicus alvorens deze te datum welke deuren behouden dienen te blijven.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

In enkele bergingen werd een muurbekleding geplaatst. Deze zal afgenomen dienen te worden zodanig de vloerbedekking van het terras volgens de regels van de kunst geplaatst kan worden. Dit zonder garantie dat de bekleding teruggeplaatst kan worden.

Twintigste besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven

Het budget voor de werkingsmiddelen voor volgend jaar wordt geraamd op 22.134,88 EUR.

Dit bedrag wordt in één keer aangevraagd samen met de afrekening van vorig jaar.

Hierbij extra ook nog de 11.000,00 EUR voor het plaatsen van de gemeenschappelijke schouwen. Totaal komt dus neer op 33.134,88 EUR.

Gewone werkingsmiddelen / Frais normaux	
Ereloon Syndicus / Honoraire syndic	€ 3 780,00
Onderhoudscontract brandblussers / entretien extincteurs du feu	€ 80,97
Keuring liften / controle ascenseur	€ 124,33
Onderhoudscontract liften / entretien ascenseur	€ 800,00
Noodtelefoon liften / téléphone d'urgence ascenseur	€ 250,00
Schoonmaak gebouw / entretien immeuble	€ 2 500,00
Elektriciteit / Electricité	€ 2 500,00
Verzekeringen / Assurances	€ 3 250,00
Vergaderzaal / Salle pour la réunion	€ 125,60
Bankkosten / Frais de banques	€ 50,00
Totaal / Totale	€ 13 460,90
Index augustus 2016 / Index Août	105,22
Index augustus 2017 / Index Août	107,55
Totaal budget gewone werkingsmiddelen / Budget totale	€ 13 758,98
Marge buitengewone herstellingen / Marge frais extraordinaire	10%
<u>Totaal budget werkingsmiddelen 2018-2019</u>	<u>€ 15 134,88</u>
Buitengewone kosten / Frais extraordinaire prévue	
Aanstellen architect voor bouwaanvraag	€ 7 000,00
Totaal budget / Budget totale	€ 22 134,88

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Eenentwintigste besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 568.728,55 EUR.

Er zal dit jaar geen opvraging gebeuren.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Tweeëntwintigste besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 28 september 2019 om 10h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Drieëntwintigste besluit

Allerlei

- In de .03 appartementen is er een gasketel niet meer correct aangesloten, dit valt te constateren boven op het dak en zal dus allicht problemen kennen met de ketel die in foutmelding gaat. Gelieve na te zien. Het zou van een appartement komen waar dit onlangs geplaatst werd;
- In appartement 0601 is er een barst in de muur sinds de gevelwerken. Dit dient gemeld te worden aan de aannemer;
- De voordeur moet worden aangepast zodanig deze altijd op slot gaan.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 11h00 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.