

Immo De Panne
Duinkerkelaan 50
8660 De Panne

De Panne, 23 april 2024

Betreft : vereniging van mede-eigenaars gebouw gelegen te 8660 De Panne, Kunstenaarslaan 2

U.Ref : inlichtingen syndicus Art 3.94 § 1 Boek 3 - verkoop L · Wimbledon I appartement 0102 + parking 12

O.Ref : VME Wimbledon I

Geachte,

Namens en voor rekening van de vereniging van de mede-eigenaars van de Wimbledon I hebben wij de eer U in bijlage de inlichtingen te bezorgen zoals door u gevraagd in toepassing van art. 577-11 paragraaf 1 en op te nemen in de verkoopovereenkomst.

Het te verkopen onroerend goed beschikt over

258/5.912 : eenheden in de gemene delen - appartement

92/5.912 : eenheden in de gemene delen - parking

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van de het reservekapitaal

Aandeel werkkapitaal : €785,52 (0102) + €280,11 (P12)

Aandeel reservekapitaal : €850,01 (0102) + €0 (P12)

2. Het bedrag van de verschuldigde bedragen

€1.065,63

3. Toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten

Zie notulen

4. Hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom

Nihil

5. Bijlage

De notulen van de statutaire en bijzondere algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar en de laatste goedgekeurde balans.

Hoogachtend,

Agence Leroy bvba,
De syndicus,



Duinkerkelelaan 116 – 8660 De Panne
Tel. (+32) 058 / 42.90.12 ~ Fax (+32) 058 / 41.11.99
Email : syndic@agenceleroy.be

Notulen van de algemene vergadering

**VME
Wimbledon I
Kunstenaarslaan 2
8660 De Panne
0830.412.842**

Zaterdag 30/09/2023 om 11u00 in hotel Donny, Donnylaan 17, 8660 De Panne.

01 TEKENEN AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VOLMACHTEN.

Aanwezig : 2.250/5.912 - 8/22
Volmacht : 1.036/5.912 - 5/22
Afwezig : 2.626/5.912 - 9/22

3.286/5.912 eenheden zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
13/22 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
Het dubbele quorum is bereikt, de algemene vergadering is rechtsgeldig samengesteld.

02 BENOEMING VOORZITTER AV.

Mr. Hoste wordt aangeduid als voorzitter van de algemene vergadering.

03 BENOEMING VAN DE SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

Agence Leroy wordt aangeduid als secretaris van de algemene vergadering.

04 BESPREKING INKOMSTEN & UITGAVEN BOEKJAAR 2022-2023.

De rekeningen worden besproken.

05 GOEDKEUREN VAN DE AFREKENING EN DE BALANS 2022-2023.

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit.
De rekeningen en de balans van het boekjaar 2022-2023 worden door de Algemene Vergadering unaniem goedgekeurd.

06 KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS.

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

07 AANSTELLING REKENCOMMISSARIS NIEUW BOEKJAAR.

Mr. Freson wordt door de algemene vergadering verkozen tot commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2023-2024.

08 VOORSTEL NIEUW SYNDICUSCONTRACT.

Het syndicuscontract wordt voorgesteld. Enkel de tarieven voor de aanvullende opdrachten werden aangepast: opvolging renovatiewerken, verstrekken inlichtingen notaris overeenkomstig Art. 3.94 §1 BW, rappelkosten en dossier brandveiligheid. Vanuit de vergadering komt de vraag om de grote renovatiewerken beter te specificeren. De grote renovatiewerken vallen onder structurele werken zoals gevelrenovaties. Voor de syndicus zijn grote renovatiewerken de werken die mede beheerd worden door een architect / studiebureau.

Na bespreking keurt de Algemene Vergadering het contract goed. Het ondertekend contract zal meegestuurd worden met het verslag van de Algemene Vergadering.

09 VERKIEZING VAN DE SYNDICUS EN DUUR VAN HET MANDAAT.

De unanieme algemene gaat akkoord met de kandidatuur van Agence Leroy die verkozen wordt als syndicus voor een periode van 1 jaar.

10 EVALUATIE LEVERINGSCONTRACTEN.

Schoonmaak: Leroy
Elektriciteit: Engie
Brandpolis: AG
Tuinonderhoud: Bjorn Heuzel (Inter West wordt opgezegd)
Onderhoudscontract lift: TKE
Keuring lift: ACA

De Algemene Vergadering vraagt een betere communicatie van de liftfirma naar de eigenaars en de syndicus toe.

11 AANVRAAG KEURING ELEKTRICITEIT GEMENE DELEN – GOEDKEURING OM EVENTUELE INBREUKEN OP TE LOSSEN EN AANVRAAG CONFORMITEITSATTEST.

Vanaf 1 juli 2023 dient de elektrische keuring om de 5 jaar te gebeuren in plaats van elke 25 jaar. De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om volmacht te verlenen aan de Raad van Mede-eigendom om beslissingen te nemen in dit dossier. Vanuit de vergadering komt de opmerking om de elektriciteitskast in het tellerlokaal te vervangen. Deze situatie zal waarschijnlijk door de keuring afgekeurd worden. Er wordt volmacht gegeven aan de Raad om offerte op te vragen bij Devetro. De werken zullen met het reservekapitaal betaald worden.

12 AANPASSEN RIOLEN.

Gedurende de jaren 2018-2020 vonden rioleringswerken plaats in de Koninginnelaan en zijstraten met als doel een gescheiden stelsel te realiseren voor afvoer hemelwater en afvalwater. De firma DELSAEL heeft een analyse gemaakt.

De offerte van de firma DELSAEL bedraagt € 8 225,00.

Wimbledon II heeft dezelfde offerte reeds goedgekeurd.

Blijkbaar zou er minder werk zijn dan initieel gepland, de kostprijs zal lager liggen.

Als Wimbledon I ook akkoord gaat zullen deze werken samen plaatsvinden en nog gunstiger worden.

De offerte wordt goedgekeurd mits dat de werken in regie gebeuren volgens het werkelijk aantal gepresteerde uren. De firma Delsael dient een gedetailleerd overzicht van zijn uren te geven. De firma Delsael dient goed de communiceren wanneer de werken aanvangen. De aanvang en de duur van de werken dienen tijdig naar de eigenaars gecommuniceerd te worden. De werken mogen niet tijdens de schoolvakanties uitgevoerd worden.

De werken worden met het reservekapitaal gefinancierd.

13 VOORSTEL ONDERHOUD TUIN.

Het tuinonderhoud wordt momenteel door de firma Inter West gedaan. De eigenaars zijn ontevreden over het onderhoud. Vanuit de vergadering komen er opmerkingen over het helmgras. De Algemene Vergadering vraagt een dringend onderhoud van het helmgras.

Een nieuwe offerte van Tuinen Bjorn Heuzel is voorhanden:

16 maaibeurten

2 x scheren hagen en beplanting

Onkruidvrij houden beplanting

Prijs: 3998 euro/jaar

Er wordt volmacht gegeven aan de Raad van Mede-eigendom om beslissingen te nemen in dit dossier (aantal maaibeurten, sproeibeurten, opmaak afzonderlijke offerte voor afboording bloemperk + linker tuin gedeelte, opzegperiode InterWest)

14 GEZAMENLIJKE BASISAKTE WIMBLEDON I EN II

De Wimbledon II heeft een volledig voorstel uitgewerkt voor een gezamenlijke basisakte die zeer nadelig was voor Wimbledon I. Dit werd verworpen door de beheerraad van de Wimbledon I.

Doordat de Wimbledon II 18 jaar later werd opgericht is de beheerraad van Wimbledon I niet akkoord om een gezamenlijke basisakte op te richten. De Wimbledon I heeft reeds gerenoveerd. De Wimbledon II heeft nog geen renovatie uitgevoerd.

Bij toekomstige stabiliteitskosten of structurele werken wordt de Raad van beheer van Wimbledon II betrokken. Vervolgens wordt een gezamenlijke algemene vergadering Wimbledon I & II georganiseerd in verband met de passage zone van de ondergrondse verdieping.

15 PLAATSING TUSSSENTELLER VOOR GARAGEPOORT + VERLICHTING ONDERGRONDSE

Devektro dient alles uit te zoeken welke verbruiken door welke teller geregistreerd worden. Deze kost zal verdeeld worden tussen Wimbledon I & II (elk 50%).

Verder een offerte voor de plaatsing van een tussenteller die het verbruik van de verlichting van de garages + de garagepoort registreert.

Offerte Devektro: 499.61 euro btw incl.

16 BESPREKING AANREKENING KOSTEN ONDERGRONDSE TUSSEN WIMBLEDON I & II (SCHOONMAAK, ELEKTRICITEIT, ...)

De middenstrook wordt door iedereen gebruikt. Standpunt Wimbledon I: Wimbledon II draagt enkel in de kosten bij van de garagepoort en oprit bij. Terwijl Wimbledon II eveneens in de verlichting, een gedeelte verzekering + onderhoud dient te betalen. De Vergadering vraagt om het percentage van de passagezone door de verzekeringsmaatschappij te laten bepalen.

Schoonmaak ondergrondse: voorstel om schoonmaak ondergrondse afzonderlijk te factureren. Bedoeling is dat Leroy de schoonmaak van de ondergrondse garage, de inrit en de fietslokalen van Wimbledon I & II gezamenlijk doen. Vervolgens wordt de kost elk voor 50% aangerekend aan de beide Wimbledon's.

Er wordt volmacht gegeven aan de Raad van Mede-eigendom om beslissingen te nemen in dit dossier. Frequentie schoonmaak: volgens noodzaak (bijvoorbeeld bij storm), maximaal 3 beurten per jaar. Na overleg met beide beheerraden kan er eventueel bijgestuurd worden.

17 OPVRAGING RESERVEKAPITAAL – BEPALING PROVISIE EN PERIODE OPVRAGING.

De unanieme algemene vergadering beslist om voor het boekjaar 2023-2024 geen reservefonds op te vragen.

19 GOEDKEURING VAN HET BUDGET VOOR HET BOEKJAAR 2023-2024.

De algemene vergadering gaat akkoord met een budget van € 18.000,00 voor het boekjaar 2023-2024.

19 OVERLAST BIJ ONDERBUREN DOOR SCHOONMAAK BALKONS.

AANDACHTIG NA TE LEZEN DOOR DE AFWEZIGE EIGENAARS

Dhr. Pervé heeft een bijkomend voorbeeld van overlast. De boilers hebben een overdrukbeveiliging met een afvoer die vaak naar een jerrycan of een emmer loopt. De vergadering vraagt om aandacht te besteden aan de afvoer van de overdrukbeveiliging, de schoonmaak van de balkon.

Dit zorgt voor overlast en gevaarlijke situaties bij vriesweer (vooral aan de inkom)

20 VASTLEGGEN VAN DE DATUM VOOR DE ALGEMENE VERGADERING VAN 2024.

De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 28 september 2024 om 10h30 ten kantore Leroy.

21 DIVERSEN.

Bij vervangen ramen dient het kleur en de indeling gerespecteerd te worden. Gelieve de syndicus te contacteren als u beslist om de ramen te vervangen.

Voor de VME Wimbledon I
De syndicus,

Traduction du PV de l'Assemblée Générale : **V.M.E.Résidence
Wimbledon I
Kunstenaarslaan 2
8660 De Panne
0830.412.842**

Samedi 30/09/2023 à 11h, salle hôtel Donny, Donnylaan 17, 8660 De Panne

1. Signature de la liste des présences, quorum.

Présents : 2.250/5.912 - 8/22

Procuration : 1.036/5.912 - 5/22

Absents : 2.626/5.912 - 9/22

3.286/5.912 des quotes-parts sont présentes ou représentées.

13/22 propriétaires sont présents ou représentés.

Le double quorum nécessaire étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer.

2. Désignation du président de l'assemblée générale.

Mr Hoste est désigné comme président de l'assemblée générale.

3. Désignation du secrétaire de l'assemblée générale. Proposition de désigner le syndic comme secrétaire.

Agence Leroy est désignée comme secrétaire de l'assemblée générale.

4. Aperçu des revenus & dépenses 2022-2023

Les comptes sont parcourus.

5. Approbation des comptes et du bilan de l'année comptable 2022-2023

Le commissaire aux comptes donne des explications au contrôle des comptes.

L'Assemblée générale unanime approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2021-2022.

6. Décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

L'Assemblée générale unanime donne décharge au syndic, au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes.

7. Election du commissaire aux comptes pour une période de 1an.

L'Assemblée générale unanime approuve la candidature de Mr Freson qui est élu comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2023-2024.

8. Proposition nouveau contrat de syndic

Le contrat de syndic est présenté. Seuls les tarifs des missions complémentaires ont été adaptés : suivi des travaux de rénovation, information du notaire conformément à l'art. 3.94 §1 du Code civil, frais de rappels et dossier de sécurité incendie. L'assemblée a demandé de mieux préciser les travaux de rénovation importants. Les travaux de rénovation importants font partie des travaux structurels tels que les rénovations de façades. Pour le syndic, les grands travaux de rénovation sont ceux qui sont co-gérés par un architecte/bureau d'études.

Après discussion, l'assemblée générale approuve le contrat. Le contrat signé sera envoyé avec le rapport de l'assemblée générale.

9. Election du syndic et durée de son mandat. Candidature de l'Agence Leroy aux mêmes honoraires.

L'Assemblée générale unanime accepte la candidature de l'Agence Leroy qui a réélu comme syndic pour une période de 1an.

10. Evaluation des contrats

- Assurance incendie – AG
- Electricité parties communes – Engie Electrabel
- Entretien des ascenseurs – TKE
- Contrôle de l'ascenseur - ACA
- Nettoyage – Leroy
- Entretien jardin : Bjorn Heuzel (Inter West wordt opgezegd)

L'assemblée générale demande une meilleure communication de la part de la société TKE vers les propriétaires et le syndic.

11. Demande d'inspection des parties communes – approbation de la résolution des infractions et demande de certificat de conformité

A partir du 1er juillet 2023, le contrôle électrique devra être effectué tous les 5 ans au lieu de tous les 25 ans. L'assemblée générale a accepté à l'unanimité de donner procuration au conseil de copropriété pour prendre des décisions à ce sujet. L'assemblée demande de remplacer l'armoire électrique dans la salle des compteurs. Cette situation est susceptible d'être désapprouvée par l'inspection. Une procuration sera donnée au Conseil pour demander des devis à Devektro. Les travaux seront payés avec le fonds de réserve.

12. Adapter les égouts

Au cours des années 2018-2020, des travaux d'assainissement ont eu lieu à Koninginnelaan avec l'objectif de créer un système séparé pour le drainage des eaux de pluie et des eaux usées.

L'entreprise DELSAEL a effectué une analyse.

Le devis de DELSAEL s'élève à €8 225,00.

Wimbledon II a déjà approuvé la même offre.

Apparemment, il y aurait moins de travaux que prévu initialement, le coût sera moins élevé. Si Wimbledon I est également d'accord, ces travaux se dérouleront ensemble et deviendront encore plus favorables.

L'offre est approuvée à condition que les travaux soient effectués sur une base directionnelle en fonction du nombre réel d'heures travaillées. L'entreprise Delsael doit fournir une ventilation détaillée de ses heures. L'entreprise Delael doit communiquer correctement la date de début des travaux. Le début et la durée des travaux doivent être communiqués aux propriétaires en temps utile. Les travaux ne doivent pas être réalisés pendant les vacances scolaires.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

13. Proposition entretien jardin

L'entretien du jardin est actuellement assuré par la société Inter West. Les propriétaires ne sont pas satisfaits de cet entretien. Il y a des commentaires de l'assemblée au sujet de plantes d'oyats. L'Assemblée générale demande l'entretien urgent des oyats.

Un nouveau devis de Tuinen Bjorn Heuzel est disponible :

16 tontes

2 x taille des haies et des plantes

Enlever les mauvaises herbes

Prix : 3998 €/an

Une procuration est donnée au Conseil de Copropriété pour prendre des décisions en la matière (nombre de tontes, séances désherbant, établir un devis séparée pour la délimitation des bordures de parterres de fleurs+ partie gauche du jardin, délai de préavis InterWest).

14. Acte de base global Wimbledon I et II

Le Wimbledon II a élaboré une proposition complète pour avoir une acte de base commun qui était très désavantageuse pour le Wimbledon I. Cette proposition a été rejetée par le conseil de copropriété du Wimbledon I.

Comme le Wimbledon II a été créé 18 ans plus tard, le conseil de copropriété du Wimbledon I n'a pas accepté d'établir un acte de base commun. Le Wimbledon I a déjà été rénové. Le Wimbledon II n'a pas encore effectué de travaux de rénovation.

En cas de futurs coûts de stabilité ou travaux structurels impliqueront l'avis du conseil de copropriété du Wimbledon II. Une assemblée générale commune Wimbledon I & II sera alors organisée en rapport avec la zone de passage de l'étage souterrain.

15. Placement d'un décompte intermédiaire (porte de garage + éclairage en sous-sol)

Devecto devrait rechercher tout ce qui concerne la consommation enregistrée par tel ou tel compteur. Ce coût sera partagé entre Wimbledon I & II (50% chacun).

Un devis pour l'installation d'un compteur intermédiaire qui enregistre la consommation de l'éclairage des garages + la porte de garage.

Devis Devetro : 499,61 € TVA incluse.

16. Discussion facturation des coûts pour le souterrain entre Wimbledon I & II (nettoyage, électricité, ...)

La passage du milieu est utilisée par tout le monde. Position Wimbledon I : Wimbledon II ne contribue qu'au coût de la porte de garage et de l'allée. Alors que Wimbledon II doit également payer l'éclairage, une partie de l'assurance et l'entretien. L'Assemblée demande que le pourcentage de la zone de passage soit déterminé par la compagnie d'assurance.

Nettoyage du sous-sol : proposition de facturer séparément le nettoyage du sous-sol. L'intention est que Leroy fasse le nettoyage du garage souterrain, de l'allée et des locaux à vélos de Wimbledon I & II conjointement. Ensuite, 50% du coût de chaque opération sera facturé aux deux Wimbledon.

Une procuration est donnée au Conseil de Copropriété pour prendre des décisions à ce sujet. Fréquence de nettoyage : selon les besoins (par exemple en cas de tempête), maximum 3 fois par an. Après consultation des deux conseils de gestion, des ajustements peuvent être effectués si nécessaire.

17. Appel du fonds de réserve et détermination de la provision et période d'appel

L'assemblée générale unanime décide de ne pas demander de fonds de réserve pour l'exercice 2023-2024.

18. Approbation budget 2023-2024

L'assemblée générale accepte un budget de €18 000,00 pour l'exercice 2023-2024.

19. Nuisances pour les voisins dues au nettoyage des balcons

À LIRE ATTENTIVEMENT PAR LES PROPRIÉTAIRES ABSENTS

M. Pervé donne un autre exemple de nuisance. Les chaudières sont équipées d'un dispositif de surpression avec une évacuation qui se fait souvent vers un jerrican ou un seau. L'assemblée demande de faire attention à l'évacuation de la protection contre la surpression et en nettoyant le balcon.

Cela cause des désagréments et des situations dangereuses par temps de gel (surtout à l'entrée).

20. Date assemblée générale 2023

La prochaine assemblée générale aura lieu le samedi 28 septembre 2024 à 10h30 au bureau de Leroy.

21. Divers

Lors du remplacement des fenêtres, la couleur et la disposition doivent être respectées.
Veuillez contacter le syndic si vous décidez de remplacer des fenêtres.

Pour l'ACP Rés. Wimbledon I
Le syndic,
B.V.B.A Agence Leroy,

Ce document a été signé par les copropriétaires encore présents ceci en version néerlandophone.



Duinkerkestraat 116 – 8660 De Panne
Tel. (+32) 058 / 42.90.12 ~ Fax (+32) 058 / 41.11.99
Email : syndic@agenceleroy.be

Notulen van de algemene vergadering

**VME
Wimbledon I
Kunstenaarslaan 2
8660 De Panne
0830.412.842**

Zaterdag 01/10/2022 om 14u00 in hotel Donny, Donnylaan 17, 8660 De Panne.

01 TEKENEN AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VOLMACHTEN.

Aanwezig : 3.206/5.912 - 11/22
Volmacht : 1.275/5.912 - 6/22
Afwezig : 1.431/5.912 - 5/22

4.481/5.912 eenheden zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
17/22 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
Het dubbele quorum is bereikt, de algemene vergadering is rechtsgeldig samengesteld.

02 BENOEMING VOORZITTER AV.

Mr. Hoste wordt aangeduid als voorzitter van de algemene vergadering.

03 BENOEMING VAN DE SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

Agence Leroy wordt aangeduid als secretaris van de algemene vergadering.

04 BESPREKING INKOMSTEN & UITGAVEN BOEKJAAR 2021.

De rekeningen worden besproken.

05 GOEDKEUREN VAN DE AFREKENING EN DE BALANS 2021.

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit.
De rekeningen en de balans van het boekjaar 2021-2022 worden door de Algemene Vergadering unaniem goedgekeurd.

06 KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS.

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

07 AANSTELLING REKENCOMMISSARIS NIEUW BOEKJAAR.

Mr. Freson wordt door de algemene vergadering verkozen tot commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2022-2023.

08 VERKIEZING VAN DE SYNDICUS EN DUUR VAN HET MANDAAT.

De unanieme algemene gaat akkoord met de kandidatuur van Agence Leroy die verkozen wordt als syndicus voor een periode van 1 jaar.

09 VERKIEZING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

De huidige Raad van mede-eigendom bestaat uit volgende eigenaars: Dhr. Hoste, Dhr. Pervé, Dhr. Freson en Dhr. Claeys . De Raad wordt opnieuw verkozen voor 3 jaar.

10 EPC VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Vanaf 2022 dient elk appartementsgebouw over een EPC voor gemeenschappelijke delen te beschikken. Via dit document hoopt de Vlaamse regering de energieprestaties van appartementsgebouwen beter in beeld te brengen.

Hiervoor dient een energiedeskundige aangesteld te worden, die op basis van een plaatsbezoek, plannen en andere belangrijke info dit document zal opstellen.

Er werden verschillende offertes opgevraagd voor de opmaak van EPC attesten gemene delen van al onze gebouwen in beheer.

De goedkoopste firma is ACA (600 euro + btw) en de duurste firma is IMMOPASS (2074 euro + btw).

Het opmaken van een EPC attest is van dwingend recht, de syndicus heeft opdracht verleend aan de firma ACA en dit voor alle gebouwen in beheer.

11 EVALUATIE LEVERINGSCONTRACTEN.

Schoonmaak: Flanders Cleaning

Elektriciteit: Engie

Brandpolis: AG

Tuinonderhoud: Leeman

Het contract van Patrick Leeman wordt besproken. De Algemene Vergadering vraagt 3 concrete, nieuwe, offertes om een nieuwe tuinfirma aan te stellen. Inclusief onderhoud helmgras. Het aantal maaibeurten en de planning hiervan moet duidelijk meegegeven worden. (Er dient een controlemogelijkheid te zijn van de effectief uitgevoerde maaibeurten). Er wordt volmacht gegeven aan de Raad Van Mede-eigendom om hierin een keuze te maken.

Onderhoudscontract lift: TKE

Keuring lift: ACA

12 OPZEG BRANDPOLIS – BESPREKING OFFERTES.

De huidige brandpolis bij AG kost 3.810 euro per jaar en werd per aangetekend schrijven opgezegd. Er zijn 3 offertes voorhanden.

IBIS voor een jaarlijkse prijs van € 2 219.63.

B'COVER voor een jaarlijkse prijs van € 3.180.92.

AXA, formule All Risk voor een jaarlijkse prijs van € 2.983,44.

De Algemene Vergadering keurt de offerte van AXA, formule All Risk, voor een prijs van € 2.983,44, goed.

13 AANPASSEN RIOLEN.

Gedurende de jaren 2018-2020 vonden rioleringswerken plaats in de Koninginnelaan en zijstraten met als doel een gescheiden stelsel te realiseren voor afvoer hemelwater en afvalwater. De firma DELSAEL heeft een analyse gemaakt.

De offerte van de firma DELSAEL bedraagt € 8 225,00.

De Algemene Vergadering had graag geweten over hoeveel meter leidingen dit gaat. De Algemene Vergadering heeft volmacht aan de Raad Van Mede-eigendom om hierin een beslissing te nemen. De kosten hiervan worden betaald met het reservefonds.

14 VERVANGEN LAMPEN GEMENE DELEN DOOR LED VERLICHTING DOOR DE HEER CLAEYS.

Er wordt voorgesteld dat de heer Claeys de lampen in de gemene delen vervangt door LED verlichting.

De Algemene Vergadering gaat akkoord.

15 EVALUATIE SCHOONMAAK GEMENE DELEN-VOORSTEL OFFERTE LEROY.

De schoonmaak wordt momenteel gedaan door Flanders Cleaning, de kostprijs bedraagt 1.756 euro per jaar. Agence Leroy beschikt over een eigen poetsdienst bestaande uit 3 poetsdames die de gemene delen van bijna alle gebouwen in beheer behartigen. Het voorstel van Leroy luidt als volgt:
Volledige reinigingsbeurt: inkom, lift, alle gangen, brievenbussen, ruiten 1^e en 2^e inkomdeur en de overlopen van de trappenzalen

Reiniging inkom: 1^e en 2^e inkomdeur, brievenbussen, inkom en lift

Frequentie: juli en augustus: 1 maal per week volledig en 1 maal per week inkom

Buiten seizoen: om de twee weken volledig

Forfaitair: €105 per maand excl. Btw of 1.524 euro btw incl. per jaar.

Het contract Leroy wordt goedgekeurd.

16 VOORSTEL ONDERHOUD TUIN.

Er is een offerte voorhanden voor volgende punten :

-lugustrum haag snoeien/onderhouden

-plantenbak: geen eiken balken maar afwerking met goedkope betonelementjes zodat dit opnieuw proper oogt

-linker voortuin: onkruid weg doen, linker zandberg weg scheppen + voorstel nieuwe beplanting zodat dit proper is (bv kruipwilg)

-kant Koninginnelaan zijn terrassen op het gelijkvloers waar er openingen zijn tussen de grond en de dorpels, deze openingen kunnen dicht gemaakt worden met het zand dat weg geschept wordt van de berg links (punt 3)

Gezien er 3 offertes aangevraagd worden bij andere firma's, wordt deze offerte nog niet goedgekeurd.

Dit punt wordt verder besproken bij het goedkeuren van de offerte voor onderhoud.

17 GEZAMENLIJKE BASISAKTE WIMBLEDON I EN II.

Notaris Van Damme vermoedt dat er 2 afzonderlijke basisakten zijn opgesteld, en dat er voor de gemeenschappelijke garages in de ondergrond een apart statuut is opgemaakt met eventueel vestiging van erfdienstbaarheden van doorgang.

De twee gebouwen hebben thans elk een aparte rechtspersoonlijkheid.

Thans kan er één basisakte opgemaakt worden. Keuze is dan of dit dan beschouwd wordt als een groep van gebouwen, waarbij er 2 of 3 delen met rechtspersoonlijkheid ontstaan, of dat men dit gaat beschouwen als één uniek urbanistisch geheel met één rechtspersoonlijkheid, die dan bestaat uit één ondergrondse horizontale blok met de garages en twee verticale blokken met de appartementen.

Beide opties zijn juridisch mogelijk.

De beslissing om de basisakte te wijzigen is relatief eenvoudig.

De uitvoering ervan is dit helemaal niet.

Dit komt omdat de hypotheekbewaarders een gemeenschappelijk standpunt hebben aangenomen, dat volgens de Notaris indruist tegen de wet op de mede-eigendom.

De wet voorziet dat de mede-eigendom in de akte vertegenwoordigd wordt door de syndicus, die dan zowel de wijzigende basisakte als de verkoopakte kan ondertekenen (art. 3.99 B.W.)

De hypotheekbewaarder (kantoor rechtszekerheid Veurne) eist echter dat de volledige identiteit en de oorsprong van eigendom van alle mede-eigenaars in de akte vermeld worden.

Bovendien is de hypotheekbewaarder van oordeel dat de hypotheeken die genomen zijn door de diverse eigenaars op hun privaatief van toepassing zijn.

Dit houdt in dat wij tegen alle eigenaars een hypotheekstaat moeten aanvragen (155 €/stuk), en dat voor de eigenaars die een hypotheek hebben op hun appartement een akte gedeeltelijke handlichting (+ 800 €/stuk) dient verleden te worden.

De kosten voor de wijziging van de basisakte kunnen dus redelijk hoog oplopen.

De Algemene Vergadering gaat niet akkoord met deze opties.

De Algemene Vergadering gaat akkoord om samen met de raad van Wimbledon II een afspraak te maken bij notaris Serge Vandamme.

18 OPVRAGING RESERVEKAPITAAL – BEPALING PROVISIE EN PERIODE OPVRAGING.

Momenteel is er een reservefonds van € 9.477.

De unanieme algemene vergadering beslist om voor het boekjaar 2022-2023, € 10.000 reservefonds op te vragen, in de maand mei.

19 GOEDKEURING VAN HET BUDGET VOOR HET BOEKJAAR 2022.

De algemene vergadering gaat akkoord met een budget van € 18.000,00 voor het boekjaar 2022-2023.

20 VASTLEGGEN VAN DE DATUM VOOR DE ALGEMENE VERGADERING VAN 2023.

De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 30 september 2023, om 11u. Alle vragen voor het aanbrengen van een punt voor de volgende dagorde kunnen ingediend worden vanaf 03/10/2022 tot 30/08/2023.

21 DIVERSEN.

-Het verbodsteken LPG werd aan de inrit van de garage bevestigd. Er wordt gevraagd om nog een extra verbodstegen CNG te bevestigen.

-De afvoerpijp regenwater aan de inkom werd hersteld door DZI.

- Wimbledon I vraagt aan Wimbledon II om een forfait te betalen voor elektriciteit gemene delen garages. De syndicus zal een berekening doen.

- Er wordt gevraagd om, bij het schoonmaken van de balkons, er rekening wordt gehouden met de onderburen.

- Er wordt gevraagd om het elektronisch oog, die net voor de poort staat, iets naar achter te plaatsen, zodat er minder gemakkelijk tegengereiden kan worden.

Voor de VME Wimbledon I
De syndicus,

Traduction du PV de l'Assemblée Générale : **V.M.E.Résidence
Wimbledon I
Kunstenaarslaan 2
8660 De Panne
0830.412.842**

**Samedi 01/10/2022 à 14h, salle de réunion de l' Agence Leroy,
Duinkerkeaan 116, 8660 De Panne.**

1. Signature de la liste des présences, quorum.

Présents : 3.206/5912 - 11/22

Procuration : 1.275/5912 - 6/22

Absents : 1.431/5912 - 5/22

4.481/5912 des quotes-parts sont présentes ou représentées.

17/22 propriétaires sont présents ou représentés.

Le double quorum nécessaire étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer.

2. Désignation du président de l'assemblée générale.

Mr Hoste est désigné comme président de l'assemblée générale.

3. Désignation du secrétaire de l'assemblée générale. Proposition de désigner le syndic comme secrétaire.

Agence Leroy est désignée comme secrétaire de l'assemblée générale.

4. Aperçu des revenus & dépenses 2021

Les comptes sont parcourus.

5. Approbation des comptes et du bilan de l'année comptable 2021-2022.

Le commissaire aux comptes donne des explications au contrôle des comptes. les comptes et le bilan de l'exercice 2021 ont été vérifiés et approuvés par le commissaire aux comptes.

L'Assemblée générale unanime approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2021-2022.

6. Décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

L'Assemblée générale unanime donne décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes.

7. Election du commissaire aux comptes pour une période de 1an.

L'Assemblée générale unanime approuve la candidature de Mr Freson qui est élu comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023.

8. Election du syndic et durée de son mandat. Candidature de l'Agence Leroy aux mêmes honoraires,

L'Assemblée générale unanime accepte la candidature de l'Agence Leroy qui a réélu comme syndic pour une période de 1an.

9. Election du conseil de copropriété et durée du mandat.

L'assemblée générale unanime approuve les candidatures de M. Hoste, M. Pervé M. Freson et M. Claeys comme membres du conseil de copropriété pour une période de 3 ans.

10. CPE (certificat de performance énergétique) obligatoire des parties communes.

À partir de 2022, chaque résidence devra disposer d'un CPE pour les parties communes.

Par le biais de ce document, le gouvernement flamand espère donner une meilleure image de la performance énergétique des immeubles à appartements.

Pour ce faire, il faut désigner un expert en énergie qui établira ce document sur la base d'une visite des lieux, de plans et d'autres informations importantes.

Différents devis ont été demandés pour l'établissement de certificats CPE pour les parties communes de tous nos immeubles en gestion.

L'entreprise le moins cher est ACA (600 euros + TVA) et l'entreprise le plus cher est IMMOPASS (2074 euros + TVA).

L'établissement d'un certificat CPE est obligatoire ; le syndic en a confié la mission à la société d'ACA et ce pour tous les immeubles dont il a la gestion.

11. Evaluation des contrats

- Assurance incendie – AG
- Electricité parties communes – Engie Electrabel
- Entretien des ascenseurs – TKE
- Contrôle de l'ascenseur - ACA
- Nettoyage – Flanders Cleaning
- Entretien jardin : Leeman : Le contrat de Patrick Leeman a été discuté. L'Assemblée générale demande 3 devis concrets, nouvelles offres, pour désigner une nouvelle entreprise de jardinage. Y compris l'entretien de l'herbe des dunes. Le nombre de fois qu'on tond la pelouse et leur planning doivent être clairement indiqués. (Il devrait y avoir une possibilité de contrôler le nombre de fois qu'on tond la pelouse effectivement réalisées). Une procuration est donnée au Conseil de la copropriété pour faire un choix à ce sujet.

12. Annulation de la police incendie

La police incendie actuelle d'AG coûte 3 810 euros par an et a été résiliée par lettre recommandée.

Il y a 3 offres disponibles.

IBIS pour un prix annuel de €2 219,63.

B'Cover pour un prix annuel de €3.180,92

AXA formule All risk pour un prix annuel de €2.983,44

L'Assemblée générale a approuvé le devis d'AXA, formule All Risk, au prix de 2 983,44 €.

13. Adapter les égouts

Au cours des années 2018-2020, des travaux d'assainissement ont eu lieu à Koninginnelaan avec l'objectif de créer un système séparé pour le drainage des eaux de pluie et des eaux usées.

L'entreprise DELSAEL a effectué une analyse.

Le devis de DELSAEL est de €8 225,00.

L'Assemblée générale aurait aimé savoir combien de mètres de tuyaux cela concerne.

L'Assemblée générale a donné procuration au Conseil de la copropriété pour décider de cette question. le coût des travaux sera financé par le fonds de réserve.

14. Remplacement des lampes dans les parties communes par un éclairage led par m. claeys

M.Claeys se chargera de remplacer les lumières dans les parties communes par des lumières LED. L'assemblée Générale est d'accord avec ceci.

15. Evaluation nettoyage parties communes - devis proposition leroy.

Le nettoyage est actuellement effectué par Flanders Cleaning, pour un coût de €1 756 par an. L'Agence Leroy dispose de son propre service de nettoyage.

Nettoyage complet : entrée, ascenseur, tous les couloirs, boîtes aux lettres, fenêtres des portes de la 1ère et de la 2ème entrée et paliers des cages d'escalier.

Nettoyage du hall d'entrée : 1ère et 2ème portes d'entrée, boîtes aux lettres, hall d'entrée et ascenseur

Fréquence : juillet et août : une fois par semaine entièrement et une fois par semaine entrée

Hors saison : tous les quinze jours en entier

Tarif forfaitaire : €105 par mois hors TVA ou €1 524 TTC par an.

Le contrat de Leroy est approuvé.

16. Proposition entretien jardin

Un devis est disponible pour les points suivants :

- Taille des haies/entretien
- Jardinière : pas de poutres en chêne mais finition avec des éléments en béton
- Jardin de l'avant gauche : enlever les mauvaises herbes, enlever le tas de sable restant + nouvelle plantation (par exemple salix arenaria)
- Sur le côté de la Koninginnelaan, il y a des terrasses au rez-de-chaussée où il y a des espaces entre le sol et les seuils, ces espaces peuvent être fermés avec le sable enlevé à la pelle de la montagne sur la gauche (point 3)

Considérant que 3 devis sont demandés à d'autres entreprises, ce devis n'est pas encore approuvé.

Ce point sera discuté plus en détail lors de l'approbation du devis pour l'entretien.

17. Acte de base global Wimbledon I et II

Le notaire Van Damme soupçonne que 2 actes de base séparés ont été rédigés, et qu'un statut séparé a été rédigé pour les garages communs dans le sous-sol, établissant éventuellement des servitudes de passage.

Chacun des deux bâtiments a actuellement une personnalité juridique séparée.

Un seul acte de base peut désormais être établi. Le choix est alors de savoir s'il faut le considérer comme un groupe de bâtiments, créant 2 ou 3 parties dotées d'une personnalité juridique, ou s'il faut le considérer comme une entité urbanistique unique dotée d'une seule personnalité juridique, constituée d'un bloc horizontal souterrain avec les garages et de deux blocs verticaux avec les appartements.

Les deux options sont juridiquement possibles.

La décision de modifier l'acte de base est relativement simple.

L'exécution ne l'est pas du tout.

En effet, les conservateurs des hypothèques ont adopté un point de vue commun, ce qui, selon le notaire, est contraire à la loi sur la copropriété.

La loi prévoit que la copropriété est représentée dans l'acte par le syndic, qui peut alors signer tant l'acte de base modificatif que l'acte de vente (art. 3.99 du Code civil).

Toutefois, le bureau des hypothèques (bureau de sécurité juridique Veurne) exige que l'identité complète et l'origine de propriété de tous les copropriétaires soient mentionnées dans l'acte.

Par ailleurs, le conservateur des hypothèques considère que les hypothèques prises par les différents propriétaires s'appliquent à leurs propriétés privées.

Cela signifie que nous devons demander une déclaration d'hypothèque pour tous les propriétaires (155 €/unité), et que pour les propriétaires qui ont une hypothèque sur leur appartement, un acte d'exonération partielle (+800 €/unité) doit être passé.

Le coût de la modification de l'acte de base pourrait donc être assez élevé.

L'Assemblée générale n'accepte pas ces options.

L'assemblée générale accepte de prendre rendez-vous avec le notaire Serge Vandamme avec le conseil de Wimbledon II.

18. Appel du fonds de réserve et détermination de la provision et période d'appel

Actuellement, il existe un fonds de réserve de €9 477.

L'assemblée générale unanime décide de demander €10.000 de fonds de réserve pour l'exercice 2022-2023, au mois de mai.

19. Approbation budget 2023

L'assemblée générale accepte un budget de €18 000,00 pour l'exercice 2022-2023.

20. Date assemblée générale 2023

La prochaine assemblée générale se tiendra le samedi 30 septembre 2023, à 11 heures.
Les points de l'ordre du jour peuvent être ajoutés du 03/10/2022 au 30/08/2023.

Diversen :

- Le panneau d'interdiction LPG a été fixé à l'entrée du garage. Il est demandé de fixer un autre panneau d'interdiction du CNG.
- Le tuyau d'évacuation des eaux de pluie à l'entrée a été réparé par DZI.
- Wimbledon I demande à Wimbledon II de payer un forfait pour l'électricité des garages des parties communes. Le syndic fera un calcul.
- Il est demandé que, lors du nettoyage des balcons, on tienne compte des voisins du dessous.
- Il est demandé que l'œil électronique, qui se trouve juste devant la porte, soit déplacé vers l'arrière afin qu'il soit moins facilement accroché.

Pour l'ACP Rés. Wimbledon I
Le syndic,
B.V.B.A Agence Leroy,

Ce document a été signé par les copropriétaires encore présents ceci en version néerlandophone.



Duinkerkelaan 116 – 8660 De Panne
Tel. (+32) 058 / 42.90.12 ~ Fax (+32) 058 / 41.11.99
Email : syndic@agenceleroy.be

Notulen van de algemene vergadering

**VME
Wimbledon I
Kunstenaarslaan 2
8660 De Panne
0830.412.842**

Zaterdag 02/10/2021 om 14u30 in het Parkhotel, Dumontlaan 30, 8660 De Panne.

1. Ondertekening van de aanwezigheidslijst, quorum.

Aanwezig : 2812/5.912 - 10/22

Volmacht : 866/5.912 - 4/22

Afwezig : 2.234/5.912 - 8/22

3.678/5.912 eenheden zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

14/22 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

Het dubbele quorum is bereikt, de algemene vergadering is rechtsgeldig samengesteld.

2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.

Mr. Hoste wordt aangeduid als voorzitter van de algemene vergadering.

3. Benoeming van de secretaris van de algemene vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris.

Agence Leroy wordt aangeduid als secretaris van de algemene vergadering.

4. Goedkeuring van de rekeningen en van de balans van het boekjaar 2020 - 2021. Verslag van de commissaris van de rekeningen.

De commissaris van de rekeningen, Mr. Fresson, geeft uitleg en verslag. Tuinonderhoud bij firma Devoghel was dubbel zo duur als Wimbledon II. Om kosten te besparen werd tuinen Leeman als tuinfirma aangesteld, dezelfde tuinfirma als Wimbledon II. De blokprijs is met 20% verhoogd. Er wordt volmacht gegeven aan de Raad van Mede-eigendom om een goedkopere brandverzekering af te sluiten.

De algemene vergadering keurt de rekeningen en de balans 2020, onder voorbehoud van goedkeuring door de commissaris van de rekeningen, goed.

5. Kwijting aan de syndicus, aan de raad van mede eigendom en de commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2020.

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

6. Verkiezing van de commissaris van de rekeningen voor een periode van 1 jaar.

Mr. Freson wordt door de algemene vergadering verkozen tot commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2021 - 2022.

7. Verkiezing van de syndicus en duur van het mandaat. Kandidatuur van Agence Leroy bvba als syndicus, aan hetzelfde ereloon (jaarlijks indexeerbaar en volgens de voorwaarden opgenomen in het syndicus contract). Goedkeuring van het syndicuscontract.

De unanieme algemene gaat akkoord met de kandidatuur van Agence Leroy die verkozen wordt als syndicus voor een periode van 1 jaar.

8. Dossier gevelwerken en werken garages. Afrekening, overeenkomst af te sluiten met de VME Wimbledon II ivm de verdeling van de kosten werken garages. Volmacht te geven aan de RVM om dit dossier te onderhandelen en af te handelen. Uitleg.

In bijlage de eindbalans van de gevel- en garagewerken. De VME Wimbledon II heeft beslist om te willen tussenkomen in de kosten van de inrit van de garages maar niet inde kosten aan de plafonds inde garages. Zie kopie verslag AV Wimbledon II in bijlage. De Algemene Vergadering is niet akkoord met het argument dat de oorzaak van de problemen waterdichtheid niet werd opgelost. Als er sprake is van waterinfiltraties stellen we dit enkel vast ter plaatse van de uiteinden van de dakplaat ter plaatse van de doorgaande muren van de gebouwen, ingevolge van eventuele beschadigingen aan de ondergrondse dakopstanden. Er worden geen infiltraties vastgesteld in de beschadigde middenzone van de plaat.

Na raadpleging van een advocaat Mter. Versyp, gespecialiseerd in de materie van mede-eigendom zou de basisakte moeten herzien worden voor wat betreft de juridische bepaling van de VME Wimbledon, zie raadgeving in bijlage. De algemene vergadering van de VME Wimbledon II vraagt dat er in de toekomst samenspraak is tussen de beide VME's voor wat betreft werken aan de garages. De Algemene Vergadering beslist om geen procedure op te starten tegen Wimbledon II voor de recuperatie aandeel plafondwerken ondergrondse verdieping. De Algemene Vergadering is akkoord om volmacht te verlenen aan de Raad van Mede-eigendom voor het ontwerp van een gezamenlijke basisakte Wimbledon I en II.

9. Dossier waterschade appt. 0303, tussenkomst verzekering. Uitleg.

Na een 4^e lekdetectie kon nog niet uitgemaakt worden wat de oorzaak is van de infiltraties in vloeren en muren van de woonkamer en keuken van het appt. 0303. De laatste expertise gaf toelating tot destructief onderzoek. Dossier wordt opgevolgd. De Algemene Vergadering benadrukt dat de afdekplaat van de schacht teruggeplaatst wordt om de regels inzake brandveiligheid te respecteren.

10. Voorstel om de nummering van de appartementen uniform aan te brengen op de brievenbussen.

De algemene vergadering beslist om geen nieuwe nummering aan de brievenbussen aan te brengen. App. GO01 dient dezelfde nummering te plaatsen als de overige brievenbussen. App. GO01 mag hiervoor de syndicus contacteren.

11. Voorstel om een fietsenrek te plaatsen bij de inkom van de residentie.

De algemene vergadering beslist om een fietsenrek te plaatsen. Er wordt volmacht gegeven aan de Raad van Mede-eigendom om beslissingen te nemen in dit dossier.

12. Vraag van de eigenaar van het appt. G001 tot plaatsing van een rooster in de gevel voor de aansluiting van een dampkap.

De algemene vergadering is akkoord voor plaatsing van een rooster. De Algemene vergadering benadrukt dat er niet in het beton geboord mag worden.

13. Tuinonderhoud, toewijzing onderhoudscontract en verwijdering boom bij inrit garages.

De raad van mede-eigendom heeft na voorlegging van de verschillende offertes het jaarlijks onderhoudscontract toegewezen aan de firma Patrick Leeman (zelfde tuinman als van de Wimbledon II. Vanuit Wimbledon II komt de vraag om de boom te verwijderen. Standpunt Wimbledon II: om de stabiliteit van de muren van de garage inrit te verzekeren is het aan te raden om de boom bij de inrit te verwijderen. De Algemene Vergadering is van mening dat de boom ter hoogte staat van de metalen balk. De boom kan dus geen overmatige druk uitoefenen op de dichtstbijzijnde muur. De Algemene Vergadering beslist om de boom niet te verwijderen.

14. Deelname in de kosten van de tuinafscheiding met buurgebouw. Uitleg.

Ten gevolge een voorstel van de buurman, Koninginnelaan 4, om een nieuwe tuinafscherming te plaatsen heeft de RVM zijn akkoord gegeven dat de VME Wimbledon I voor de helft van de kosten zou tussenkomen. De voorwaarde was dat de buurman de struiken ging weghalen. De buurman heeft het nodige gedaan, maar de overtollige grond werd op perceel Wimbledon I geplaatst. Deze overtollige grond drukt wel tegen de garagemuur. De Algemene Vergadering benadrukt dat de factuur voor de tuinafsluiting pas betaald mag worden nadat de overtollige grond door de buurman verwijderd werd.

15. Vanaf 01/01/2022 dienen alle VME'en te beschikken over een EPC van de gemeenschappelijke delen. Uitleg.

Vanaf 01/01/2022 is een EPC verplicht voor de gemeenschappelijke delen. De syndicus zal een groepsopdracht bestellen voor de gemeenschappelijke delen van alle gebouwen in beheer. De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord.

16. Opvraging voor het reservefonds 2021 - 2022, bepalen van de provisie en van de periode van opvraging.

De unanieme algemene vergadering beslist om voor het boekjaar 2021 - 2022 achtduizend euro reservefonds op te vragen. De vervaldag voor het reservekapitaal wordt 30 april 2022.

17. Goedkeuring van het budget voor het boekjaar 2021 - 2022. Zie voorstel budget in bijlage.

Teneinde op het einde van het boekjaar voldoende provisie te hebben (overbrugging 2 maanden na afsluiting boekjaar) gaat de unanieme algemene vergadering akkoord met een budget van € 18.000,00 voor het boekjaar 2021 - 2022.

18. Vastleggen van de datum voor de algemene vergadering van 2022.

De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 1 oktober 2022. Alle vragen voor het aanbrengen van een punt voor de volgende dagorde kunnen ingediend worden vanaf 03/10/2021 tot 31/08/2022.

Diversen :

Aanpassen tijdschakelaar inkom. Er zal overlegd worden met de Raad van Mede-eigendom om dit aan te passen.

Verlengen tijdschakelaar garageverdieping. Het licht gaat te vlug uit. Er wordt gevraagd dat de verlichting drie maal zo lang zou branden.

De Algemene Vergadering bedankt mevr. Ovar voor de bloemen in de tuin.

De Algemene Vergadering vraagt om het reglement van interne orde uit te hangen in de lift. Dit reglement werd reeds goedgekeurd door Raad van Mede-eigendom.

Voor de VME Wimbledon I
De syndicus,

Agence Leroy bvba,

Handtekening raad van mede-eigendom (voorzitter AV) :

Handtekeningen alle nog aanwezige mede-eigenaars :

The block contains several handwritten signatures. On the right side, there is a signature that appears to be 'Voorzitter' (Chairman) written vertically. Below it is a signature that looks like 'J. H. H.' and another one that is less legible. On the left side, there are several more signatures, some of which are quite stylized and difficult to read. One signature in the middle left looks like 'L. H. H.' and another one below it looks like 'J. H. H.'.



Duinkerkeleen 116 – 8660 De Panne
Tel. (+32) 058 / 42.90.12~ Fax (+32) 058 / 41.11.99

Traduction libre du procès-verbal de l'assemblée générale statutaire, rédigé par l'Agence Mulier.

Notules de l'assemblée générale statutaire de :

L'ACP Résidence Wimbledon I
Kunstenaarslaan 2
8660 De Panne
0830.412.842

Samedi 02/10/2021, Parkhotel Dumontlaan 30, 8660 De Panne.

1. Signature de la liste des présences, quorum.

Présents : 2.812/5.912 - 10/22
Représentés : 866/5.912 - 4/22
Absents : 2.234/5.912 - 8/22
3.678/5.912 unités présentes ou représentées.
14/22 copropriétaires présents ou représentés.
Le double quorum requis est atteint.

2. Désignation du président de l'assemblée générale et du compteur aux votes.

Mr. Hoste est désigné comme président de l'assemblée générale.
Mr. Freson est désigné comme compteur aux votes de l'assemblée générale.

3. Désignation du secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic est désigné comme secrétaire de l'assemblée générale.

4. Approbation du décompte et du bilan de l'exercice 2020. Explications par le commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes, Mr. Fresson, donne explications auprès de ses contrôles.
Les frais d'entretien du jardin par la société Devoghel s'avèrent 20% plus chères que pour la résidence Wimbledon II. Le conseil de copropriété a donné son accord pour un contrat d'entretien par la société Leeman.
La prime de l'assurance incendie a augmenté de 20%. L'assemblée générale remet mandat au conseil de copropriété pour souscrire une nouvel police d'assurance incendie.
L'assemblée générale unanime approuve les comptes et le bilan pour l'exercice 2020.

5. Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic pour l'exercice 2020.

L'assemblée générale unanime remet décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic pour l'exercice 2020.

6. Election du commissaire aux comptes pour l'exercice 2021 - 2022.

L'assemblée générale unanime désigne Mr. Freson comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2021 - 2022.

7. Election du syndic et durée du mandat. Candidature de l'Agence Leroy aux mêmes conditions reprises dans le contrat de syndic.

L'assemblée générale unanime désigne l'Agence Leroy comme syndic pour une période de 1 an. Le contrat de syndic est approuvé à l'unanimité.

8. Dossier travaux de façades et garages. Décompte, accord avec l'ACP Wimbledon II concernant la répartition des frais pour le garage. Remise de mandat au conseil de copropriété pour les négociations. Explications.

En annexe copie du bilan de clôture des travaux. L'ACP Wimbledon II a donné son accord pour participation dans les frais pour les travaux de l'entrée des garages mais pour les frais au plafonds des garages. Voir copie du pv de l'AG du Wimbledon II en annexe. L'assemblée générale n'est pas d'accord avec l'argumentation que la cause des dégâts aux plafonds n'a pas été réparée. Les infiltrations ne se font qu'aux rebords du plateau du toit en béton se trouvant contre la façade de l'immeuble.

Après consultation de Mtre. Versyp, spécialisé en matière de copropriété, il faudrait adapté l'acte de base Wimbledon I & Wimbledon II en ce qui concerne l'aspect juridique, quotes-parts et de répartition des frais (voir annexe).

L'assemblée générale demande concertation entre les 2 ACP's dans le future. Il est décidé de ne pas entreprendre de pas juridique contre l'ACP Wimbledon II pour récupération des frais de travaux aux plafonds des garages. Il est remis mandat au conseil de copropriété pour négociations dans le cadre de la préparation d'un nouvel acte de base.

9. Dossier dégâts des eaux dans l'appartement 0303, intervention par l'assurance

Après une 4^{ème} détection de fuite, la cause des infiltrations n'a toujours pas été détectée. La dernière expertise a donné le feu vert pour ouverture du carrelage dans la cuisine de l'appt. 0303. Il faudra prévoir la fermeture de gaine technique dans la cage d'escaliers.

10. Proposition d'unifier la numérotation des appartements aux boîtes aux lettres.

L'assemblée générale décide de ne pas placer de nouvelles numérotations aux boîtes aux lettres. Appt. G001 doit prévoir soi-même cette numérotation. A voir avec le syndic.

11. Proposition de placer un râtelier à vélos près de l'entrée de la résidence.

L'assemblée générale unanime donne son accord pour le placement d'un râtelier à vélos. Mandat au conseil de copropriété pour prise de décision.

12. Demande par le propriétaire de l'appt. G001 de placer une cheminée pour la hotte.

L'assemblée générale unanime donne son accord pour le placement d'une bouche dans la façade pour cheminée de hotte, à condition de ne pas percer des parties en béton.

13. Entretien jardin. Nouveau contrat d'entretien et enlèvement de l'arbre près de l'entrée des garages.

Le conseil de copropriété a, après présentation des plusieurs devis, donné son accord pour un entretien par la société Patrick Leeman.

En ce qui concerne l'arbre près de l'entrée des garages, point de vue de l'ACP Wimbledon II : cet arbre peut déranger la stabilité du mur de l'entrée des garages. L'assemblée générale est d'avis que cet arbre se trouve à hauteur de la poutrelle en métal, ce qui ne cause pas de problèmes de stabilité, l'arbre ne sera pas enlevé.

14. Participation dans les frais de la nouvelle palissade placée par le propriétaire de la résidence voisine.

Suite à une proposition faite par le voisin de la résidence Kunstenaarslaan 4, pour le placement d'une nouvelle palissade, le conseil de copropriété a donné son accord pour le partage des frais, ceci à conditions que les arbustes soient enlevés. Le nécessaire a été fait, il persiste un tas de terre sur le terrain du Wimbledon I. La facture sera payée dès que tout soit en ordre.

15. A partir du 01/01/2022 chaque copropriété doit disposer d'un EPB des parties communes. Explications.

Le syndic a fait appel de devis regroupés, la société la moins chère sera désignée.

16. Appel du fonds de réserve 2021 - 2022, détermination du montant de la provision et de la période de l'appel.

L'assemblée générale unanime décide de faire un appel de € 8.000,00 pour le fonds de réserve 2021 - 2022, avec échéance de paiement au 30/04/2022.

17. Approbation du budget pour l'exercice 2021 - 2022. Voir budget en annexe.

L'assemblée générale unanime approuve le budget de € 18.000,00.

18. Fixation de la date pour l'assemblée générale de 2022.

La prochaine AG se tiendra le samedi 01/10/2022. Chaque copropriétaire peut demander de mettre un point à l'ordre du jour entre le 03/10/2021 et le 31/08/2021.

DIVERS :

- Adaptation de la minuterie du hall d'entrée et du garage.
- L'assemblée générale remercie Mme. Ovar pour ces travaux dans le jardin.
- L'assemblée générale demande l'application du règlement d'ordre interne dans l'ascenseur.

Ce document a été signé par les copropriétaires encore présents ceci en version néerlandophone.

ACTIEF			PASSIEF		
410010	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	646,15	440000	Leveranciers	509,50
410100	Klanten	1.406,79			509,50
		2.052,94	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		509,50
499000	Wachtrekening	63,60	614800	Uitbetaling schadedossiers	1.417,16
499010	Afrondingen	-0,16			1.417,16
		63,44	Kosten		1.417,16
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		2.116,38	700000	Voorschotten reservekapitaal	19.477,55
550000	Reservekapitaal	16.074,34			19.477,55
552100	Zichtrekening	3.213,49	Opbrengsten		19.477,55
		19.287,83			
Geldbeleggingen en liquide middelen		19.287,83			
Totaal:		21.404,21	Totaal:		21.404,21

Wimbledon I
Kunstenaarslaan 2
8660 DE PANNE
0830.412.842



Décompte - Période: 2023 (1/09/2022 - 31/08/2023)

Privatif 0102	Total	Votre part	Tva
QUOTITIÉS (258,00/5.912,00)			
Contrats d'entretien	411,63	17,96	0,00
Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	161,12	7,03	0,00
Compteurs et relevé des compteurs	12,50	0,55	0,00
Nettoyage bâtiment selon contrat	1.810,37	79,00	0,00
Redevance fixe et consommation	120,23	5,25	0,00
Eau parties communes	10,76	0,47	0,00
Electricité parties communes	313,04	13,66	0,00
Assurance incendie	2.983,32	130,19	0,00
Responsabilité civile	105,47	4,60	0,00
Franchise	264,93	11,56	0,00
Timbres	62,72	2,74	0,00
Utilisation salles de réunion	200,00	8,73	0,00
Communication d'informations sur Internet	50,00	2,18	0,00
Frais bancaires	289,00	12,61	0,00
	6.795,09	296,54	0,00
UNITES SANS GAR/PARK (258,00/4.256,00)			
Contrôle ascenseurs	292,60	17,74	0,00
Contrat d'entretien ascenseurs	1.032,61	62,60	0,00
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	2.621,01	158,89	0,00
Téléphone d'urgence ascenseurs	145,20	8,80	0,00
Autres charges ascenseurs	308,55	18,70	0,00
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	3.379,22	204,85	0,00
Autre entretien jardins et environs immédiats	61,36	3,72	0,00
Electricité ascenseurs	320,16	19,41	0,00
Honoraires syndic appartement	3.659,04	221,81	0,00
	11.819,75	716,52	0,00
UNITÉS SEULEMENT GAR/PARK. (0,00/1.656,00)			
Contrats d'entretien	90,12	0,00	0,00
Honoraire syndic parkings	365,04	0,00	0,00
	455,16	0,00	0,00
Frais	19.070,00	1.013,06	0,00
PAIEMENTS (1,00/1,00)			
Wimbledon I: décompte 01/09/21 - 31/08/22	375,01	375,01	0,00
28/09/2022 Wimbledon I: décompte 01/09/21 - 31/08/22	-375,01	-375,01	0,00
30/01/2023 Wimbledon I: provision 2022-2023	-785,52	-785,52	0,00
	-785,52	-785,52	0,00
PAIEMENTS	-785,52	-785,52	0,00
Total privatif 0102		227,54	0,00

Privatif P12

	<u>Total</u>	<u>Votre part</u>	<u>Tva</u>
QUOTITIÉS (92,00/5.912,00)			
Contrats dentretien	411,63	6,41	0,00
Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	161,12	2,51	0,00
Compteurs et relevé des compteurs	12,50	0,19	0,00
Nettoyage bâtiment selon contrat	1.810,37	28,17	0,00
Redevance fixe et consommation	120,23	1,87	0,00
Eau parties communes	10,76	0,17	0,00
Electricité parties communes	313,04	4,87	0,00
Assurance incendie	2.983,32	46,43	0,00
Responsabilité civile	105,47	1,64	0,00
Franchise	264,93	4,12	0,00
Timbres	62,72	0,98	0,00
Utilisation salles de réunion	200,00	3,11	0,00
Communication dinformations sur Internet	50,00	0,78	0,00
Frais bancaires	289,00	4,50	0,00
	6.795,09	105,74	0,00
UNITES SANS GAR/PARK (0,00/4.256,00)			
Contrôle ascenseurs	292,60	0,00	0,00
Contrat dentretien ascenseurs	1.032,61	0,00	0,00
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat dentretien	2.621,01	0,00	0,00
Téléphone durgence ascenseurs	145,20	0,00	0,00
Autres charges ascenseurs	308,55	0,00	0,00
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	3.379,22	0,00	0,00
Autre entretien jardins et environs immédiats	61,36	0,00	0,00
Electricité ascenseurs	320,16	0,00	0,00
Honoraires syndics appartement	3.659,04	0,00	0,00
	11.819,75	0,00	0,00
UNITÉS SEULEMENT GAR/PARK. (92,00/1.656,00)			
Contrats dentretien	90,12	5,01	0,00
Honoraire syndic parkings	365,04	20,28	0,00
	455,16	25,29	0,00
Frais	19.070,00	131,03	0,00
PAIEMENTS (1,00/1,00)			
Wimbledon I: décompte 01/09/21 - 31/08/22	-133,22	-133,22	0,00
28/09/2022 Wimbledon I: décompte 01/09/21 - 31/08/22	133,22	133,22	0,00
30/01/2023 Wimbledon I: provision 2022-2023	-280,11	-280,11	0,00
	-280,11	-280,11	0,00
PAIEMENTS	-280,11	-280,11	0,00
Total privatif P12		-149,08	0,00
Total		78,46	0,00
A payer		78,46	
Situation le 31/08/2023			
	<u>Total</u>	<u>Payé</u>	<u>A payer</u>
Quote-part dans le fonds de réserve	-311,45	-311,45	
Quote-part dans le fonds de roulement			

Wimbledon I
Kunstenaarslaan 2
8660 DE PANNE
0830.412.842

Décompte - Période: 2022 (1/09/2021 - 31/08/2022)

Privatif 0102	Total	Votre part	Tva
QUOTITIÉS (258,00/5.912,00)			
Contrats d'entretien	117,55	5,13	0,00
Compteurs et relevé des compteurs	12,50	0,55	0,00
Nettoyage bâtiment selon contrat	1.756,22	76,64	0,00
Entretien toits	229,17	10,00	0,00
Redevance fixe et consommation	99,33	4,33	0,00
Eau parties communes	4,99	0,22	0,00
Electricité parties communes	417,82	18,23	0,00
Honoraires experts	774,40	33,79	0,00
Assurance incendie	3.810,62	166,30	0,00
Responsabilité civile	104,38	4,56	0,00
Timbres	91,84	4,01	0,00
Consommations réunions	85,10	3,71	0,00
Communication d'informations sur Internet	50,00	2,18	0,00
Frais bancaires	36,75	1,60	0,00
Charges financières diverses	2,87	0,13	0,00
	7.593,54	331,38	0,00
UNITES SANS GAR/PARK (258,00/4.256,00)			
Contrôle ascenseurs	194,81	11,81	0,00
Contrat d'entretien ascenseurs	991,94	60,13	0,00
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	865,19	52,45	0,00
Téléphone d'urgence ascenseurs	145,20	8,80	0,00
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	2.991,48	181,34	0,00
Autre entretien jardins et environs immédiats	3.442,02	208,66	0,00
Aménagement jardins et environs immédiats	1.168,16	70,81	0,00
Electricité ascenseurs	550,44	33,37	0,00
Honoraires syndic appartement	3.328,56	201,78	0,00
	13.677,80	829,15	0,00
UNITÉS SEULEMENT GAR/PARK. (0,00/1.656,00)			
Contrats d'entretien	88,83	0,00	0,00
Entretien porte de garage	95,40	0,00	0,00
Honoraire syndic parkings	332,64	0,00	0,00
	516,87	0,00	0,00
Frais	21.788,21	1.160,53	0,00
PAIEMENTS (1,00/1,00)			
Wimbledon I : Décompte 01/09/20 - 31/08/21	-60,42	-60,42	0,00
12/07/2022 Wimbledon I : Décompte 01/09/20 - 31/08/21	60,42	60,42	0,00
12/07/2022 Provision 2021-2022	-785,52	-785,52	0,00
	-785,52	-785,52	0,00
PAIEMENTS	-785,52	-785,52	0,00
Total privatif 0102		375,01	0,00

Privatif P12	Total	Votre part	Tva
QUOTITIÉS (92,00/5.912,00)			
Contrats dentretien	117,55	1,83	0,00
Compteurs et relevé des compteurs	12,50	0,19	0,00
Nettoyage bâtiment selon contrat	1.756,22	27,33	0,00
Entretien toits	229,17	3,57	0,00
Redevance fixe et consommation	99,33	1,55	0,00
Eau parties communes	4,99	0,08	0,00
Electricité parties communes	417,82	6,50	0,00
Honoraires experts	774,40	12,05	0,00
Assurance incendie	3.810,62	59,30	0,00
Responsabilité civile	104,38	1,62	0,00
Timbres	91,84	1,43	0,00
Consommations réunions	85,10	1,32	0,00
Communication dinformations sur Internet	50,00	0,78	0,00
Frais bancaires	36,75	0,57	0,00
Charges financières diverses	2,87	0,04	0,00
	7.593,54	118,17	0,00
UNITES SANS GAR/PARK (0,00/4.256,00)			
Contrôle ascenseurs	194,81	0,00	0,00
Contrat dentretien ascenseurs	991,94	0,00	0,00
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat dentretien	865,19	0,00	0,00
Téléphone durgence ascenseurs	145,20	0,00	0,00
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	2.991,48	0,00	0,00
Autre entretien jardins et environs immédiats	3.442,02	0,00	0,00
Aménagement jardins et environs immédiats	1.168,16	0,00	0,00
Electricité ascenseurs	550,44	0,00	0,00
Honoraires syndic appartement	3.328,56	0,00	0,00
	13.677,80	0,00	0,00
UNITÉS SEULEMENT GAR/PARK. (92,00/1.656,00)			
Contrats dentretien	88,83	4,93	0,00
Entretien porte de garage	95,40	5,30	0,00
Honoraire syndic parkings	332,64	18,48	0,00
	516,87	28,72	0,00
Frais	21.788,21	146,89	0,00
PAIEMENTS (1,00/1,00)			
Wimbledon I : Décompte 01/09/20 - 31/08/21	-137,33	-137,33	0,00
12/07/2022 Wimbledon I : Décompte 01/09/20 - 31/08/21	137,33	137,33	0,00
12/07/2022 Provision 2021-2022	-280,11	-280,11	0,00
	-280,11	-280,11	0,00
PAIEMENTS	-280,11	-280,11	0,00
Total privatif P12		-133,22	0,00
Total		241,79	0,00
A payer		241,79	
<u>Situation le 31/08/2022</u>	<u>Total</u>	<u>Payé</u>	<u>A payer</u>
Quote-part dans le fonds de réserve	-903,47	-903,47	
Quote-part dans le fonds de roulement			