

18/02/2019

**Association des Copropriétaires LONGCHAMP, zomerlaan 19 à westende**

vous invite à  
qui aura lieu le  
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires  
zaterdag 09/03/2019 à 16h00 (fin prévue 17h30)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## ordre du jour

### 1. Composition du bureau

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

### 2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

### 3. Rapport de l'assemblée du 10/03/2018

Remarque, ajouts sur le rapport.  
Execution des décisions.

### 4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décompte 45, sur la période 01/01/2018 - 31/12/2018.

Explication éventuel par le syndic.

Contrôle des comptes.

Approbation et décharge.

Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

**En cas où il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin qu'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.**

### 5. Isolation de toit, obligatoire a partir de 2020

Le renouvellement du toit (isolation et couverture du toit) a été confié à Jonckheere de Middelkerke. Ceci pour environ 16 000 € TVA incl. - financement avec le fonds de réserve.

La mise en œuvre est prévue pour 2019. Toutefois, en raison des intempéries récentes, la planification de Jonckheere doit être révisée. Nous espérons recevoir la confirmation finale bientôt.

### 6. Nouvelle loi sur la copropriété 2019

Depuis le 1er janvier 2019, une nouvelle loi sur la copropriété est en vigueur. Les changements les plus importants sont énumérés ci-dessous:

- Majorité plus souple à l'assemblée générale

Des exigences de majorité plus souples s'appliqueront pour des décisions qui peuvent être prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires. C'est principalement le cas pour les décisions de rénovation des parties communes à l'intérieur du bâtiment. Si une décision à ce jour requiert la majorité des 3/4, une majorité des 2/3 devrait bientôt suffire. Pour les travaux devant respecter les exigences légales (comme l'isolation de la toiture), une majorité simple de plus de 50% est suffisante en vertu de la nouvelle loi.

- L'utilisation exclusive des parties communes peut être enlevée

Dans certains bâtiments, il arrive que certains copropriétaires obtiennent l'usage exclusif de certaines parties communes. Selon les projets de textes, l'association des copropriétaires peut mettre fin à ce droit d'usage à la majorité des 4/5 si elle a un intérêt.

- Un certain nombre de questions qui faisaient partie du règlement sur la copropriété ont été transférées au règlement sur l'ordre intérieur. Cela facilite leur modification, car aucune intervention du notaire n'est nécessaire.

- Le fonds de réserve devient obligatoire

Le nouveau texte légal rend également obligatoire la constitution d'un fonds de réserve dans les immeubles d'habitation où la réception provisoire des parties communes du bâtiment date de plus de 5 ans... Ce fonds de réserve est une sorte de tirelire qui peut être utilisée si des réparations majeures ou des rénovations sont nécessaires sur les parties communes du bâtiment.

- L'administrateur peut plus facilement récupérer les arriérés

Plus précisément, le syndic pourrait prendre l'initiative d'intenter une poursuite devant le tribunal ou de faire appel à une agence de recouvrement des créances. Il n'aura plus besoin de la permission de l'assemblée générale des copropriétaires.

## 7. Règlement d'ordre intérieur (ROI) de 2019

Un amendement important à la loi consiste à alléger les statuts (l'acte de base et les règles de la copropriété). Le Règlement d'ordre intérieur n'est plus un non-commis. Ceci a été préparé et peut être trouvé en annexe.

## 8. Electricité des parties communes

En ce moment, le bâtiment a un contrat avec Eneco pour le gaz et l'électricité (formule relax). Pour une consommation de 5.636 kWh d'électricité et de 87.270 kWh de gaz (08/2017 - 08/2018), un montant total de 5 300 € a été facturé.

Avec ces données, le syndic a réalisé le test Vreg, qui compare les fournisseurs.

Rapport en annexe numérique.

Des prix ont également été demandés pour le renouvellement de la boîte à fusibles commune au sous-sol.

## 9. Boîtes aux lettres et plaques d'identification

L'année dernière, il a été décidé de renouveler les boîtes aux lettres et les plaques d'identification. Les prix ont été demandés à divers entrepreneurs. Placora et Larob ont soumis un devis pour les boîtes aux lettres et les plaques d'identification, Bervan uniquement pour les plaques d'identification.

Devis en annexe.

## 10. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,  
pour le syndic, Stijn de Kievith

Attention ! Régler le chauffage uniquement par le thermostat ! Laisser les vannes des radiateur TOUJOURS OUVERTES.

