

27/10/2025

Association des Copropriétaires LAS VEGAS, koning ridderdijk 64 à westende

vous invite à
qui aura lieu le
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires
zaterdag 15/11/2025 à 14h00 (fin prévue 15h15)
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 16/11/2024

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Rapport de l'assemblée du 17/05/2025

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

5. Examen, approbation et décharge des comptes

Décompte 6, sur la période du 01/10/2024 - - 30/09/2024.
Explication éventuel par le syndic.
Contrôle des comptes.
Approbation et décharge.
Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

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

6. Budget pour la période du 01/10/2025 - 30/09/2026

Les dépenses ordinaires sont estimées à 50.000 euros.
Les dépenses extraordinaires (par exemple, pannes d'ascenseur) ne peuvent pas être budgétisées, d'où une proposition forfaitaire de 8.000 euros, par analogie avec les années précédentes.

Le fonds de fonctionnement s'élève à 10.000 euros. Un besoin supplémentaire de 48.000 euros est identifié.
Proposition de demander deux avances de 24.000 euros chacune (février 2026 et juin 2026).

Le fonds de réserve contient (au 30/09/2025) 107.000 euros.

Le minimum légal est fixé à 5 % du budget annuel (soit 50.000 euros pour 2025), ce qui impliquerait un appel de 2.520 euros en septembre 2026.

Étant donné les coûts importants liés à la rénovation du bâtiment et le fait que le fonds de réserve ne sera pas sollicité dans un premier temps, le syndic propose de suspendre l'épargne pour une année, soit jusqu'au 30/09/2026.

Discussion / décisions.

7. Renouvellement du conseil de copropriété

Renouvellement du mandat du conseil de copropriété.

Il se compose actuellement de Henk Seynaeve (0202), Filip Van den Broeck (0401) en Bart Knaeps (0502).

8. Règlement d'ordre d'intérieur (ROI)

Date fixe de l'assemblée générale annuelle : le 3^e samedi de novembre.

Montant pour lequel le syndic est compétent : 2.000 euros.

Montant à partir duquel une mise en concurrence est requise : 5.000 euros.

Le syndic est autorisé, en cas de manque temporaire de liquidités sur le compte courant, à emprunter temporairement de l'argent au fonds de réserve.

Autres ajustements ?

9. Demande de Mr. Poncin (courriel du 15/10/2025)

A.Poncin appartement 302 note et demande ce qui suit:

- Dans le dossier de la remise de prix les quantités sont surestimées !

Ce n'est pas nécessaire car toutes les dimensions sont existantes. Il est utile de réaliser un contrôle sur place. Cela évitera des erreurs de comptage en fin de chantier ou, j'espère que non, des arrangements entre entreprise et architecte qui pourraient cacher des oublis dans la conception. Cela pourrait être fait lors de l'état des lieux des parties communes, avec l'architecte. Cela l'aidera au décompte final. Pourquoi pas avant le 15 mars 2026, pour convenir d'une date?

Les résultats pourraient tomber au 31 avril, avant l'assemblée de mai 2026.

Dans la remise de prix Braet ne s'engageait pas sur la réalisation, l'architecte n'a rien dit. Il apportait aussi des commentaires. Quels sont-ils ?

- Les plans des façades, du pignon avec ses cotations, ainsi que des coupes avec noms des matériaux et épaisseurs ne sont toujours pas produits. Un dossier papier peut-il être déposé chez Laplage? C'est indispensable pour les contrôles.

- Quel sera le coût de la terrasse sans la balustrade et/ou muret ?

Il n'y aura plus de carrelage, si j'ai bien compris. Une plinthe sera-t-elle posée contre le crépi et les 2 murets extérieurs ? Il y a aussi un poste toiture, dans les travaux. Pourtant les travaux du toit sont terminés.. Quand connaître-t-on les coûts définitifs avec les dernières corrections ? Peut-être lors de l'assemble de ce 15/11 ?

- Quand verrons-nous un planning des travaux ? Les architectes seront encore payés en 4 versements. Je demande que les propriétaires procèdent à 4 versements :

31/7- 31/10- 15/1/ 26- 15/ 4/ 26.

Nous ne sommes pas les sponsors du banquier ! Je propose de retenir 5% sur le total de travaux privatifs lors du dernier versement. Qui nous défendra en cas de problèmes ? - Je demande que soit établie une réception provisoire préalable, un mois avant le réception provisoire finale. Si tout est en ordre, dans les huit jours du calendrier suivants, les 5% retenus devront être payés.

Discussion / décision

10. Travaux de rénovation: financement et intérêts de retard en cas de paiements tardifs

La rénovation totale, TVA et architecte inclus, est estimée à 1.210.320,00 euros.

Les frais sont principalement communs, certains (terrasses, garde-corps, menuiseries,...) sont privatifs.

Bart Knaeps a établi un tableau qui calcule les coûts par propriété.

Lors de l'assemblée extraordinaire du 17/05/2025, il a été décidé de ne pas faire appel au fonds de fonctionnement et de financer les travaux par 3 appels de fonds :

le premier au 01/06/2026,

le deuxième au 01/10/2026,

le dernier au 01/02/2027.

Un tableau légèrement plus détaillé est joint.

Discussion / décision.

Détermination du délai de paiement et des intérêts à appliquer en cas de retard.

L'entrepreneur est payé en fonction de l'avancement des travaux, via des états mensuels. C'est l'engagement de la copropriété envers l'entrepreneur.

L'engagement de chaque propriétaire envers la copropriété consiste en les avances.

Le syndic propose un délai de paiement de 3 mois et l'application d'un intérêt de 0,5 % par mois entamé de retard après ces 3 mois.

Discussion / décision.

11. Façade : choix des matériaux et options

Les échantillons de couleur sont disponibles pour le revêtement de façade :
Polar, Sandik et Neural.

Les échantillons seront présentés sur place lors de l'assemblée générale.

Les photos des ceux-ci sont également consultables en ligne à l'avance.

2. Moustiquaires

Pour les propriétaires intéressés par l'installation de moustiquaires :

Les moustiquaires peuvent être intégrées, sauf en cas de présence de screens ou de volets roulants.

Les fenêtres latérales sans volets roulants sont éligibles pour l'installation de moustiquaires.

3. Choix déjà approuvés

Menuiserie façade avant : aluminium en blanc signalisation (RAL 9003)

Garde-corps : anodisé couleur naturelle

Revêtement de sol des balcons : teinte grise (la teinte exacte sera choisie sur base d'échantillons lors des réunions de chantier)

Façade arrière : crépi teinte blanche (la teinte exacte sera choisie sur base de quelques échantillons lors des réunions de chantier)

12. Attestation amiante des parties communes

L'attestation est consultable en ligne. Trois matériaux contenant de l'amiante devraient être retirés :
les deux interrupteurs en bakélite situés à la cave, la façade en ardoises, le conduit de cheminée. Discussion / plan d'action.

13. Location cave 18

Un état des choses.

14. Divers - propositions des propriétaires / locataires

15. Clôture de la réunion

Lecture du procès-verbal.

Signature par le président et le secrétaire, demande de signature aux copropriétaires et mandataires présents.

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.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Alexandra Van den Bossche

Las Vegas

renovatie gevels

26/10/2025

financiering

			VK	1/06/2026	1/10/2026	1/02/2027	VS
						saldo	
	aandln		1 210 319,38	-403 500,00	-403 500,00	-403 319,38	0,00
1	-001 + K01 (01A)	28	22 046,54	-7 500,00	-7 500,00	-7 046,54	0,00
2	0001 + K03 (03B)	82	85 469,34	-28 500,00	-28 500,00	-28 469,34	0,00
3	0002 + K02 (02A)	82	74 605,21	-25 000,00	-25 000,00	-24 605,21	0,00
4	0101 + K05 (05B)	62	68 542,56	-23 000,00	-23 000,00	-22 542,56	0,00
5	0102 + K04 (04A)	82	84 912,26	-28 350,00	-28 350,00	-28 212,26	0,00
6	0201 + K07 (07B)	62	64 362,55	-21 500,00	-21 500,00	-21 362,55	0,00
7	0202 + K06 (06A)	82	84 912,26	-28 350,00	-28 350,00	-28 212,26	0,00
8	0301 + K09 (09B)	62	70 820,26	-23 700,00	-23 700,00	-23 420,26	0,00
9	0302 + K08 (08A)	82	84 912,26	-28 350,00	-28 350,00	-28 212,26	0,00
10	0401 + K11 (11B)	72	79 435,49	-26 500,00	-26 500,00	-26 435,49	0,00
11	0402 + K10 (10A)	72	75 750,75	-25 350,00	-25 350,00	-25 050,75	0,00
12	0501 + K13 (13B)	72	71 268,75	-23 850,00	-23 850,00	-23 568,75	0,00
13	0502 + K12 (12A)	72	75 750,75	-25 350,00	-25 350,00	-25 050,75	0,00
14	0601 + K15 (15B)	62	68 945,00	-23 000,00	-23 000,00	-22 945,00	0,00
15	0602 + K14 (14A)	82	87 626,55	-29 350,00	-29 350,00	-28 926,55	0,00
16	0701 + K16 (16B)	62	52 838,37	-17 700,00	-17 700,00	-17 438,37	0,00
17	0702 + K17 (17A)	62	44 419,79	-14 850,00	-14 850,00	-14 719,79	0,00
18	gar 1	5	3 425,17	-1 200,00	-1 200,00	-1 025,17	0,00
19	gar 2	5	3 425,17	-1 200,00	-1 200,00	-1 025,17	0,00
20	gar 3	5	3 425,17	-1 200,00	-1 200,00	-1 025,17	0,00
21	gar 4	5	3 425,17	-1 200,00	-1 200,00	-1 025,17	0,00
controle			1 210 319,38	-405 000,00	-405 000,00	-400 319,38	0,00
			0,00	-1 500,00	-1 500,00	3 000,00	0,00

VK = Vermoed Kostenaandeel, volgens tabel Knaeps

VS = Vermoed saldo (als kosten binnen begroting blijven)