

PROCES – VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING 27/09/2025

Op zaterdag **27/09/2025 om 14.30 uur** komt de Statutaire Algemene Vergadering van de **Vereniging van Mede-eigenaars Amapola (BE1001.007.633)** samen in het kantoor van de syndicus Immo l'Atelier, Henri Jasparlaan 185 te Westende. Dit gebeurt naar aanleiding van de oproeping verstuurd door de syndicus op **11/09/2025**. De vergadering kan eveneens digitaal bijgewoond worden met stemming via 'Dobby'.

	EIGENAARS	QUOTITEITEN
AANWEZIG (FYSIEK & DIGITAAL)	7	7.643
VOLMACHT	1	1.238
AFWEZIG	1	1.119
TOTAAL	9	10.000

(art. 3.87 § 5 B.W.: "De Algemene Vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens dan rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan ¾ van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.")

2. Aanstelling van een zittingsvoorzitter.

Kandidaat: mevrouw Baeten

Stemmen voor 8.881 quotiteiten

De Algemene Vergadering stelt mevrouw Baeten aan als zittingsvoorzitter van deze vergadering.

3. Aanstelling van de secretaris.

Stemmen voor 8.881 quotiteiten

De Algemene Vergadering stelt de syndicus aan als secretaris van deze vergadering.

4. Goedkeuring agenda.

Stemmen voor 8.881 quotiteiten

De agenda wordt goedgekeurd.

5. Aanstelling rekeningcommissaris boekjaar 2025 - 2026.

Kandidaat: meneer Surquin

Stemmen voor 8.881 quotiteiten

De Algemene Vergadering stelt meneer Surquin aan als rekeningcommissaris voor het boekjaar 2025 - 2026.

6. Aanstelling syndicus – bepaling duur.

De basisakte heeft De Ronde BV (gekend onder de handelsnaam Immo l'Atelier) aangesteld als eerste syndicus.

Stemmen voor 8.881 quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord om het mandaat met de syndicus te verlengen voor een duur van 1 jaar (tot aan de Statutaire Algemene Vergadering van 2026).

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

7. Oprichten van een werkkapitaal ten bedrage van € 16.000,-.

Het werkkapitaal dient om alle lopende kosten in de gemeenschappelijke delen te dekken. Het ideale werkkapitaal moet 14/12 voorstellen van de reële kosten op jaarbasis.

Stemmen voor 8.881 quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord om een werkkapitaal op te richten ten belope van € 16.000,-.

8. Aanvulling van het reglement van interne orde – bepalen bedrag van mededinging (voorstel € 3.000,00).

Stemmen voor 8.881 quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord om het bedrag van mededinging vast te leggen op € 3.000,-.

9. Afsluiten van contracten – mandaat aan de syndicus en 1 of meerdere mede-eigenaars.

Stemming voor 8.881 quotiteiten

De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de syndicus en mevrouw Baeten om de nodige contracten af te sluiten.

10. Voorlopige oplevering gemeenschappelijke delen.

a. Stand van zaken.

De bouwheer laat ons weten dat ze van plan zijn om de oplevering van de algemene delen te vragen op dinsdag 14/10/2025. De syndicus stelt dat een mede-eigenaar hem vergezeld voor de oplevering van de Algemene Delen. Mevrouw Deroover stelt zich kandidaat.

b. Verlenen van mandaat aan de syndicus en of 1 meerdere mede-eigenaars om dit dossier verder op te volgen.

De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de syndicus en mevrouw Deroover om over te gaan tot de oplevering van de algemene delen.

11. Voorlezen van de notulen van de vergadering en ondertekening door de Voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Er zijn geen brieven.

Varia:

- U kan als bewoner/tweedeverblijver een parkeerkaart aanvragen bij de gemeente Middelkerke. De link voor de aanvraag: <https://parkeren.be/onze-steden-en-gemeenten/west-vlaanderen/middelkerke/parkeervergunningen>
- Enkele mede-eigenaars stellen zich vragen om de kleur en vorm van de gordijnen. De syndicus raadpleegt het reglement van interne orde, dat geen uitdrukkelijke bepalingen vastgelegd heeft. Niet tegenstaande raad de syndicus aan, om het uniform uitzicht van het gebouw te bewaren, de buitenzijde van uw gordijnen in een neutrale kleur te kiezen. Veelgebruikt hiervoor is wit of écru.

De volgende Statutaire Algemene Vergadering zal, onder voorbehoud, plaatsvinden op zaterdag 6 juni 2026.

Voor waar en echt verklaard,

De syndicus,
Immo L'Atelier (De Ronde BV),
Moerman Robby

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

PROCES – VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE 27/09/2025

Le samedi **27/09/2025 à 14h30** l'assemblée générale des **co-propriétaires Ariane (BE0830.011.083)** s'est réunie au bureau du syndic Immo l'Atelier, Henri Jasparlaan 185 à Westende. C'est la conséquence d'une convocation envoyée par le syndic le **11/09/2025**. La réunion peut également être assistée digital en votant par 'Dobby'.

	PROPRIETAIRES	QUOTITES
PRESENTE (PHYSIQUE/NUMÉRIQUE)	7	7.643
PROCURATIONS	1	1.238
ABSENT	1	1.119
TOTALE	9	10.000

(art 3.87 § 5 B.W. : « L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée Générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'Assemblée Générale délibère également valablement, si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée Générale représentent plus de ⅓ des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée Générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. »)

2. Election président de l'Assemblée Générale.

Candidat : madame Baeten

Voix pour 8.881 quotités

L'Assemblée Générale nomme madame Baeten comme président de cette réunion.

3. Election du secrétaire de l'Assemblée Générale.

Voix pour 8.881 quotités

L'Assemblée Générale nomme le syndic comme secrétaire de cette réunion.

4. Approbation ordre du jour.

Voix pour 8.881 quotités

L'ordre du jour est approuvé.

5. Election commissaire des comptes exercice 2025 - 2026.

Candidat: monsieur Surquin

Voix pour 8.881 quotités

L'Assemblée Générale nomme monsieur Surquin comme commissaire des comptes pour l'exercice 2025.

6. Election syndic – durée.

L'acte de base a désigné De Ronde BV (connu sous le nom commercial Immo l'Atelier) comme premier syndic.

Voix pour 8.881 quotités

L'Assemblée Générale décide de prolonger le mandat du syndic pour une durée de 1 an (jusqu'à l'Assemblée Générale Statutaire de 2026).

7. Constitution d'un fonds de roulement d'un montant de € 16.000,-.

Le fonds de roulement doit couvrir tous les frais de fonctionnement des parties communes. Le fonds de roulement idéal devrait représenter 14/12 des coûts réels sur une base annuelle.

Voix pour 8.881 quotités

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

L'Assemblée générale accepte de constituer un fonds de roulement d'un montant de € 16.000,-.

8. Complètement au règlement intérieur – fixation du montant de la concurrence (proposition : € 3.000,00).

Voix pour 8.881 quotités

L'Assemblée Générale accepte de fixer le montant du concours à € 3.000,00.

9. Conclusion de contrats – mandat au syndic et à un ou plusieurs copropriétaires.

Voix pour 8.881 quotités

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic et madame Baeten pour conclure les contrats nécessaires.

10. Livraison provisoire des parties communes.

a. Situation actuelle.

Le maître d'ouvrage nous informe qu'il prévoit de demander la réception des parties communes le mardi 14/10/2025. Le syndic demande qu'un copropriétaire l'accompagne pour la réception des parties communes. Madame Deroover se porte candidate.

b. Donner mandat au syndic et à un ou plusieurs copropriétaires pour assurer le suivi de ce dossier.

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic et à madame Deroover pour procéder à la réception des parties communes.

11. Lecture des lettres aux résidents et signature par le président, le secrétaire et co-proprétaires encore présents ou leurs représentants.

Il n'y pas des lettres.

Divers :

- En tant que résident/second résident, vous pouvez demander une carte de stationnement auprès de la commune de Middelkerke.
Lien pour la demande : <https://parkeren.be/onze-steden-en-gemeenten/west-vlaanderen/middelkerke/parkeervergunningen>
- Certains copropriétaires s'interrogent sur la couleur et la forme des rideaux. Le syndic consulte le règlement d'ordre intérieur, qui ne contient aucune disposition expresse à ce sujet. Néanmoins, afin de préserver l'aspect uniforme du bâtiment, le syndic recommande de choisir une couleur neutre pour l'extérieur de vos rideaux. Le blanc ou l'écru sont souvent utilisés à cet effet.

La prochaine Assemblée Générale aura lieu (sous réserve) le samedi 6 juin 2026.

Seulement le texte néerlandophone est pris en considération en cas de litige.

Lu et approuvé,

Le syndic,
Immo L'Atelier (De Ronde BV)
Moerman Robby

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Immo L'Atelier
Henri Jasparlaan 185
8434 Westende

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Amapola (1001.007.633)
01-09-2025 tot 30-04-2026

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
BASISAKTE - Quotiteiten volgens basisakte							
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	151,19		AAN 6	202601		aankoop vuilniszakhouders
	Totaal voor rekening 610	<u>151,19</u>					
61010	Keuring liften	145,20		AAN 7	202602		periodieke keuring
	Totaal voor rekening 61010	<u>145,20</u>					
61038	Meters en meteropname	447,10		AAN 8	202602		huur calorimeters 2025-2026
	Totaal voor rekening 61038	<u>447,10</u>					
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	211,75		AAN 6	202601		januari 2026
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	139,15		AAN 10	202603		februari 2026
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	211,75		AAN 1	202604		maart 2026
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	139,15		AAN 3	202604		april 2026
	Totaal voor rekening 61050	<u>701,80</u>					
61054	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	24,44		AAN 6	202601		januari 2026
61054	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	152,10		AAN 10	202603		februari 2026
61054	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	165,89		AAN 1	202604		maart 2026
61054	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	204,49		AAN 3	202604		april 2026
	Totaal voor rekening 61054	<u>546,92</u>					
61300	Erelonen syndici	750,00		AAN 3	202510		oktober - december 2025
61300	Erelonen syndici	1 000,00		AAN 4	202601		januari - april 2026
	Totaal voor rekening 61300	<u>1 750,00</u>					
6140	Brandverzekering	914,14		AAN 13	202603		20/01/2026 - 31/12/2026
	Totaal voor rekening 6140	<u>914,14</u>					
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	87,24		AAN 13	202603		20/01/2026 - 31/12/2026
	Totaal voor rekening 6141	<u>87,24</u>					
6146	Rechtsbijstand	300,00		AAN 9	202602		02/02/2026 - 02/02/2027
	Totaal voor rekening 6146	<u>300,00</u>					
616	Administratie- en beheerskosten	105,71		AAN 2	202510		Dobby-platform: 01/10/2025 - 30/04/2026
616	Administratie- en beheerskosten	109,00		AAN 1	202510		inschrijving KBO
	Totaal voor rekening 616	<u>214,71</u>					
650	Bankkosten en kosten van schulden	4,00			202511		bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	23,33			202511		bankkosten

Immo L'Atelier **Onkosten en opbrengsten**
Henri Jasparlaan 185
8434 Westende

Gebouw: Amapola (1001.007.633)
01-09-2025 tot 30-04-2026

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
650	Bankkosten en kosten van schulden	35,00			202601		bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	35,00			202604		bankkosten
	Totaal voor rekening 650	<u>97,33</u>					
	Totaal van verdeelsleutel BASISAKTE	5 355,63					

Algemeen totaal	5 355,63
------------------------	-----------------

Immo L'Atelier **Balans**
Henri Jasparlaan 185
8434 Westende

Gebouw: Amapola (1001.007.633)
01-09-2025 tot 30-04-2026

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
410300	Opgevraagd eenmalig vast werkkapitaal - Algemeen	1 252,80	440	Leveranciers	343,65
416	Diverse vorderingen	4 145,22	489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen	16 000,00
499	Wachtrekeningen	949,64			
551000	Kredietinstellingen - Amapola zicht	9 995,99			
Totaal		16 343,65	Totaal		16 343,65