

VERSLAG VERGADERING WELLINGTON VAN 25.04.81

-----

Zijn tegenwoordig of vertegenwoordigd :

De Heren, Lambert, Humier, PVBA Immomar, Deschepper, Decaestecker, Carpentier, Decrem, Van Gelder, Vermeiren, Walraet, Charlier, Noterdaeme, Tyberghien, Van Lier, Ykman, Wattiez, Moerman, Truyens, Fronville, Heymans, Noterdaeme, Bottriaux, Christiaens, Boschmans, Hubert, Taquet, Demeester, Dall'Aqua, Logior, Preyers, Collignon, Van Geert, Christyns, Habets, Demoulin, Smets, Uleyn, Gignez, Thomas Migeotte, Muller, Muller, Wagemans, Van Eckhoutte, Foucart, Baluwé Quaegebeur F, Decocker, Meneghin, Lattenist, Casier, Ghesquièere, Lanssens, Quaegebeur J, Van Achter, Mosselmans

vertegenwoordigend samen 8.223/10.000

De syndicus J. Quaegebeur, verwelkomt de vergadering, en drukt de hoop uit dat een Algemene Vergadering, welke onvermijdelijk discussies mee brengt, in elk geval niet de aanleiding mag zijn tot het vertroebelen van de goede geest en verstandhouding welke momenteel heerst in de residentie Wellington.

Hierop wordt de vergadering voor geopend verklaard en gezien er voldoende eigenaars aanwezig zijn, kan de Algemene Vergadering geldig beslissen.

1. Benoeming Beheerraad

Niettegenstaande de basisakte voorziet in één Voorzitter en twee Bijzitters, wordt gezien het groot aantal kandidaten een Beheerraad verkozen en samengesteld als volgt :

Voorzitter : De heer D. Walraet

Bijzitters : de heren Decrem  
Lanssens  
Logior  
Habets  
Noterdaeme  
Heymans

De voorzitter de heer Walraet neemt nu de leiding van de vergadering op zich en gaat over tot de verdere punten van de dagorde. (

2. Overname gemeenschappelijke delen

Het nazicht en overname zullen gedaan worden door drie personen uit de beheerraad.

3. De Algemene kosten over 1980 werden door een lid van de beheerraad voorafgaandelijk onderzocht, en door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

Wat de prijsberekening van de verwarming betreft, wordt door de heer J. Quaegebeur, een uiteenzetting gegeven over de manier waarop de uurprijs berekend wordt, speciaal wordt uitgelegd en aangetoond om welke reden de uurprijs de zelfde is voor zowel de studio's als appartementen.

Door de voorzitter wordt voorgesteld de installateur om uitleg te vragen en zijn mening hieromtrent te geven, ttz. "is de manier van uurkostprijs berekening tamelijk juist en betrouwbaar ?"



4. Fiscaal dossier : i.v.m. de voorgestelde cijfers voor Kadastraal Inkomen, zal de voorzitter inlichtingen nemen ten einde na te gaan of het wel zin heeft beroep aan te tekenen. De door het Kadaster voorgestelde cijfers zijn de volgende :

- studio 26.100  
- appt. 2 kamers 42.100

5. Verzekeringopolissen : uitleg op bepaalde vragen i.v.m. de verzekeringopolissen wordt door de syndicus gegeven. Er wordt bovendien het nodige gedaan opdat elke eigenaar het volledig bundel met polissen kan afhalen in Bureel Wellington. (liggen inmiddels ter beschikking)

6. zaak conciierge :

Er ontstaat heel wat discussie nopens de taak van de conciierge, en haar "te veelvuldige afwezigheid".

Sommige eigenaars zeggen dat waar het onderhoud in het gebouw voldoening geeft, dit niet het geval is voor de parking, inritten en gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Iemand beweert zelfs dat op heden (dag van de vergadering) het zand in de inrit beslist in geen weken opgeruimd is, en als gevolg hiervan zodanig toegenomen is dat het binnenrijden zeer gevaarlijk geworden is.

Ook wordt door sommige eigenaars kritiek geleverd op de heer J. Quaegebeur, omdat deze de uitbating van een "groentenwinkel" zou toegestaan hebben. Hierop wordt door de heer Quaegebeur geantwoord dat hij dit niet TOEGESTAAN, maar alleenlijk GEDULD heeft. Gezien een dergelijke uitbating in de basisakte verboden is kan NIEMAND een dergelijke uitbating toestaan, en het is bijv. voldoende dat één eigenaar reklameert om die uitbating te doen stopzetten.

Wat de "afwezigheden", van de huisbewaarster betreft, deelt de syndikus mee dat de huusbewaarster bijv. ergens in het gebouw kan zijn, en zodoende de indruk geven afwezig te zijn. Door een paar eigenaars wordt derhalve voorgesteld dat bij afwezigheid in de conciierge zelf, de huisbewaarster aan haar deur een briefje dient te hangen, waar ze onmiddellijk te bereiken is.

Tenslotte belooft de syndikus aan elk lid van de beheerraad een afschrift te bezorgen van hetkontrakt met de conciierge. Elke eigenaar kan bovendien, indien hij dit wenst, van dit arbeidskontrakt inzage nemen, in bureel.

7. Door de heer J. Quaegebuer wordt meegedeeld dat twee winkels voorzien op het gelijkvloers, omgebouwd werden tot drie woongelegenheden en vraagt indien hierop eventueel iemand iets op te merken heeft. De verandering wordt door de eigenaars als een "verbetering" aangezien en er komen ook geen kritiek of opwerpingen hiertegen.

8. Zaak waterverzachter

Door de syndicus wordt meegedeeld dat, volgens zijn mening het plaatsen van een goede waterverzachter, tegen de 200.000 Fr zal kosten, hetgene zou neerkomen op ongeveer 2500 Fr per eigenaar. Dit principe wordt bij handopheffing in grote meerderheid aanvaard en de beheerraad wordt belast tot het verder zoeken naar de beste en voordeligste formule. (waterverzachter of ontkalker) (op de jongste beheerraad wordt door de heer Logier betwist dat dit punt, door een grote meerderheid aanvaard werd. Meer hierover in verslag beheerraad)



9. Zaak kantelpoort

Een meerderheid wordt hiervoor niet bekomen, doch de beheerraad wordt verzocht deze zaak verder en in detail te onderzoeken.

10. Taak beheerder

Gezien de eigenaar die deze vraag stelde niet aanwezig was wordt verwezen naar de basisakte. Eventuele verdere vragen hieromtrent kunnen gericht worden hetzij tot de syndikus, hetzij tot de beheerraad.

11. Aanleg tuin : de meningen hieromtrent zijn verdeeld en de Voorzitter zal tegen de aanstaande vergadering van de beheerraad een paar mogelijkheden voorleggen.

12. Golfplaten parking :

Door de heer J. Quaeghebeur wordt meegedeeld dat de golfplaten afsluiting, vóór het aanstaande seizoen door de promotor zal vervangen worden door een gemetste muur. Door de heer Wagemans wordt echter een ander voorstel ingediend, zodat deze zaak voorzien is op de dagorde van de aanstaande vergadering beheerraad.

13. Wedde syndicus :

Het voorstel om de wedde te verdelen per duizendsten i.p.v. per woongelegenheden wordt afgewezen.

14. Betaling verwarming en gemeenschappelijke kosten.

Er wordt verwezen naar de basisakte, welke vermeldt dat de jaarlijkse onkosten nota dient betaald binnen de 10 dagen na toezenden van de rekening. Van dan af is automatisch een intrest van 14% verschuldigd. Volgens de basisakte is de syndicus ook gemachtigd de leveringen van water, elektriciteit en verwarming af te sluiten.

Tenslotte wordt er door enkele eigenaars bij de syndicus op aangedrongen, in de mate van het mogelijke, er voor te zorgen de onkosten tot een redelijk minimum beperkt te houden.

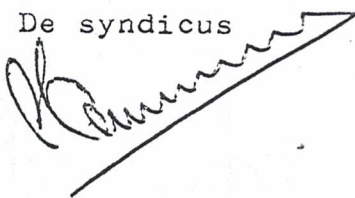
De Panne 21.06.81

De Voorzitter

De syndicus



D.M.



P.S. Eventuele vergetelheden in dit verslag kunnen binnen de maand terecht gewezen worden en zullen dan eventueel bijgevoegd worden.



RAPPORT DE LA REUNION WELLINGTON  
EN DATE DU 25.04.81

-----

Sont présents, ou sont représentés :

Mess. Lambert, Humier, PVBA Immomar, Deschepper, Decaestecker, Carpentier, Decrem, Van Gelder, Vermeiren, Walraet, Charlier, Noterdaeme, Tyberghien, Van Lier, Ykman, Wattiez, Moerman, Truyens, Fronville, Heymans, Noterdaeme, Bottriaux, Christiaens, Boschmans, Hubert, Taquet, Demeester, Dall'Aqua, Logier, Preyers, Collignon, Van Geert, Christyns, Habets, Demoulin, Smets, Uleyn, Gignez, Thomas, Migeotte, Muller, Muller, Wagemans, Van Eeckhoutte, Foucart, Baluwe, Quaegebeur F, Decocker, Meneghin, Lattenist, Casier, Ghesquière, Lanssens, Quaegebeur J, Van Achter, Mosselmans

représentant au total 8.223/10.000

Le syndic souhaite la bienvenue à tous les propriétaires présents, et dit qu'il espère qu'une réunion, qui provoque inévitablement certaines discussions, ne vienne troubler la bonne ambiance qui règne actuellement dans la Résidence.

Le syndic déclare qu'il constate que le nombre de propriétaires présents, est largement suffisant pour prendre des décisions valables.

1. Nomination d'un Conseil de gérance

Malgré le fait que l'acte de base prévoit un Président et deux assesseurs, on choisit, vu le nombre de candidats, un Conseil de gérance comme suit :

Président : Monsieur D. Walraet

Assesseurs: Messieurs : Decrem  
Lanssens  
Logier  
Habets  
Noterdaeme  
Heymans

Le Président, Mr Walraet, prend maintenant la direction et continue avec les autres points :

2. Reprise des parties communes

Sera fait par trois personnes à choisir à la première réunion du Conseil de gérance.

3. Les frais généraux sur l'exercice 1980 ayant été vérifiés préalablement par un co-propriétaire, maintenant membre du Conseil de gérance, sont acceptés par la réunion, et décharge est donc donnée.

En ce qui concerne les frais de chauffage, le syndic donne explication sur la façon de calculer le prix de l'heure. Il explique en détail, la raison pour laquelle le prix à l'heure, est le même pour les appartements que pour les studio's. Comme il y a un ou deux propriétaires qui ne semblent pas convaincus, le président propose d'interroger l'installateur Declercq, et demander son opinion sur "est ce que la manière de calculer et répartir les frais de chauffage est assez exacte et inspire-t-elle confiance



#### 4. Dossier Fiscal

Est-ce-qu'il faut s'incliner devant les chiffres avancés par l'Administration du Cadastre, relatifs au nouveau revenu cadastral ?

Le R.C. proposé par l'administration est le suivant :

studio : 26,100  
appartement 2 chambres 42.100

Le Président se renseigne personnellement auprès de l'administration.

5. Polices d'assurances : Le syndic donne explication à diverses questions posées. Il fera le nécessaire pour que chaque propriétaire reçoit un dossier complet. (certains propriétaires l'ont déjà reçu dans le temps.)

Il est signalé par la présente qu'une enveloppe avec toutes les polices, se trouve au bureau à Wellington, à la disposition de chaque propriétaire.

#### 6. Affaire concierge:

La discussion est très animée au sujet des devoirs de la concierge et ses trop fréquentes absences. Certains propriétaires admettent que l'entretien du bâtiment même donne satisfaction, mais cela n'est pas le cas pour le parking, l'entrée et descente des parkings et les alentours immédiats qui sont "communs".

Un propriétaire prétend qu'aujourd'hui (le jour de la réunion) le sable dans la descente, n'a pas été déblayé depuis des semaines, avec la conséquence que cette descente est même devenue assez dangereuse pour les voitures et surtout pour les vélos.

Quelques propriétaires critiquent Monsieur J. Quaegebeur parce qu'il aurait autorisé l'exploitation par la concierge, d'un soi-disant magasin de légumes dans la conciergerie et la cave. Monsieur J. Quaegebeur répond qu'il n'a rien autorisé du tout, simplement toléré. D'ailleurs puisqu'une telle exploitation commerciale est défendue par l'acte de base, PERSONNE ne pourrait donner cette autorisation, et il serait p.ex. suffisant qu'un seul propriétaire exige l'application de l'acte de base, pour en finir avec ce magasin de légumes.

En ce qui concerne les absences de la concierge, le syndic est d'avis que la concierge même en n'étant pas dans la conciergerie, n'est pas nécessairement absente, et qu'elle est "quelque-part" dans le bâtiment.

On propose alors que la concierge affiche à sa porte où on peut la trouver.

Finalement, le syndic promet de remettre à chaque membre du conseil de gérance, une photocopie du contrat de travail de la concierge. Les autres propriétaires qui le désirent peuvent en prendre connaissance au bureau.

7. Monsieur J. Quaegebeur informe les propriétaires que deux magasins prévus au rez-de-chaussée, ont été transformés en deux studio's et un appartement. Il demande également s'il un ou autre propriétaire aurait des remarques à formuler à ce sujet. La transformation en question est considérée par l'assemblée comme une amélioration, et il n'y a pas de remarques ou critiques.



8. Affaire adoucisseur d'eau :

Le syndic signale que le placement d'un bon adoucisseur coûtera d'après lui, environ 200.000 Fr, ce qui reviendrait à à peu près 2.500 Fr par propriétaire. Ce principe est accepté à la quasi unanimité, et le conseil de gérance est chargé de faire le nécessaire pour la formule la meilleure et la plus avantageuse. (lors du récent conseil de gérance, Monsieur Logier prétend que le principe du placement d'un adoucisseur n'a PAS été accepté par l'assemblée) (voir rapport conseil de gérance)

9. Affaire porte basculante Parking :

Quoi-qu'on n'a pas obtenu une majorité favorable au placement d'une telle porte, le Conseil de gérance est demandé de continuer à examiner de près cette affaire.

10. Tache du syndic :

Vu le fait que le propriétaire qui avait demandé de placer ce point sur l'ordre du jour, n'est pas présent, il est référé à l'article en question, dans l'acte de base. Des questions supplémentaires à ce sujet, peuvent être adressées soit au syndic, soit au conseil de gérance.

11. Aménagement du jardin devant le bâtiment.

Les opinions et propositions, sont tellement diverses, qu'il est décidé que le président, qui s'y connaît bien dans la matière, fera quelques suggestions au Conseil de gérance. On ne peut de toute façon plus rien faire avant l'automne.

12. Cloture Parking

Monsieur J. Quaegebeur informe l'assemblée que cette cloture en plastique, sera remplacée par le promoteur, encore avant la saison, par un mur en briques. Monsieur Wagemans fait toutefois une autre proposition, et l'affaire est renvoyé au Conseil de gérance pour être examinée et décidée.

13. Honoraire syndic :

Une proposition tenant à répartir cet honoraire en millièmes au lieu de par propriétaire, est rejetée.

14. Paiement chauffage et frais généraux

On réfère à l'acte de base qui stipule que ces frais doivent être payés dans les 10 jours après l'envoi de la facture à chaque propriétaire.

Ce délai dépassé, un intérêt de 14% est dû, d'office et automatiquement et sans qu'une mise en demeure est nécessaire.

D'après l'acte de base, le syndic est autorisé de couper les livraisons d'eau, électricité et chauffage.

Pour finir, quelques propriétaires ont demandé au syndic de veiller, dans la mesure du possible à ce que les frais généraux, soient tenus au minimum.

Le Président

Le syndic

