

VERSLAG OVER DE VERGADERING WELLINGTON

OP 13.11.82 te 15u

 Waren aanwezig of hadden volmacht gegeven :

MM Lambert	148	Taquet	163
Humier	75	Lowagie	93
Amalfi	210	Logier	163
Bigot	90	Evrard	93
Decaestecker	163	Desmedt	163
Decrem	165	Collignon	103
Walraet	163	Van Geert	103
Charlier	96	Christyns	163
Noterdaeme	93	Habets	93
Ykman	100	Deforche	93
Wattiez	103	Demaulin	93
Moerman	163	Smets	163
Heymans	93	Uleyn	103
Noterdaeme	93	Gignez	143
Christiaens	90	Thomas	113
Crombé	163	Muller	90
Boschmans	103	Wagemans	93
Foucart	143	Van Eeckhoutte	103
Quaeghebeur F	163	Crassart	100
Thomas	93	Buysse	93
Meneghin	93	Mortier P	206
Lattenist	163	Van Achter	123
Casier	103	Mosselmans	103
Ghesquiere	103		

			5.725/10.000

zodat de vergadering voldoende in aantal is.

De Heer Walraet, voorzitter opent de vergadering en verwelkomt alle mede-eigenaars, en gaat over tot de dagorde :

1/ Goedkeuring van de rekeningen over 1981
 Na een korte uitleg vanwege de heer Habets, die de rekeningen controleerde, worden deze zonder opmerkingen goedgekeurd.

2/ Kantelpoort garage:

Door de syndikus wordt de definitieve kostprijs meegedeeld en uitgelegd. De prijs per eigenaar autostaanplaats komt op 3.200 Fr. De 300 Fr overschot per deelnemer, wordt aan de rechthebbenden terugbetaald.

Door de heer Lowagie wordt de opmerking gemaakt dat de beslissing tot het plaatsen van de garagepoort door de Beheerraad beslist werd, en de onkosten verdeeld per eigenaar autostaanplaats en niet per duizendsten. Dit kan aanleiding geven tot discussie in verband met de interpretatie van de basisakte. De heer Habets geeft uitleg over hoe de verdeling gedaan werd, nl. per autostaanplaats en/of garage box, en de vergadering gaat eenparig akkoord. De syndicus bevestigt dit en hiermee gaat de vergadering eveneens akkoord, dat de kosten voor onderhoud en herstellingen zullen gedragen worden door ALLE eigenaars, en dit per duizendsten.

Er wordt ook uitgelegd aan de vergadering dat mag verwacht worden dat gebouw II (PVBA Marimmo) met circa 120 autostaanplaatsen, evenredig zal tussenkomen in de aankoopprijs van de poort, en later in de onderhoudskosten. Hieruit mag afgeleid worden dat elke staanplaatseigenaar, zich nog te gepasten tijde aan een gedeeltelijke terugbetaling mag verwachten.

De praktische afwerking en onderhandelingen in dit verband worden aan de beheerraad overgelaten.

Op de bewering van Mevr. Moerman, als zou de poort reeds een paar keer in panne geweest zijn, wordt door de syndic formeel geantwoord dat dit NIET het geval is. Wel komt het voor dat de poort om veiligheidsredenen blokkeert, wegens het te vroeg passeren door de poort. (fotocel, veiligheid). Dit kan de indruk geven dat er panne is. (meer inlichtingen hieromtrent in bureel).

Er zal door de beheerraad onderzocht worden, in hoever het systeem tot opening in geval van panne elektriciteit, kan vereenvoudigd worden en gemakkelijk door iedereen te bedienen. (in geval van nood).

3/ Zaak muur garage :

Door de syndic wordt uitgelegd, waarom de destijds beloofde muur nog niet gebouwd werd. Deze zaak werd t.a. in het verleden in de beheerraad reeds besproken, en zit als volgt ineen. Gezien in Februari met de aanvang van het gebouw II (Marimmo) een aanvang genomen wordt, had het geen zin meer een muur te bouwen welke enkele maanden nadien terug moest afgebroken. De vergadering ligt zich bij die uitleg neer, doch dringt er op aan om eventueel, moest er niet aan het gebouw begonnen zijn in maart a.s. de zaak opnieuw te bespreken.

Op een kritiek over het branden der lichten in de parking gedurende de nachten van zaterdag op zondag, wordt door de heer Quaegebeur volgende uitleg gegeven. De nachten van zaterdag op zondag zijn aan de kust, de gevaarlijkste nachten op gebied van vandalisme. (poort of geen poort, muur of geen muur). Daarom werd aan de conciërge onderrichtingen gegeven elke zaterdagavond de lichten in de parking te laten branden heel de nacht door. De kostprijs per eigenaar bedraagt iets van rond 1 fr per nacht.

4/ Zaak voortuin.

Door de heer Voorzitter wordt uitleg gegeven wat er tot nu toe gedaan werd. De beplanting is tenslotte een mislukking geworden, grotendeels wegens een verkeerde ingreep van de conciërge, alsmede van een gebrekkig onderhoud. Tenslotte wordt overeengekomen dat een beplanting zal gebeuren in de bakken aan de ingang, en dat van de voortuin zelf, de aarde zal weggenomen worden en vervangen door zand. Daarin zal naderhand duinenhelm geplant worden. Dit laatste wordt weerhouden nadat de vergadering per stemming in deze zin besliste.

5 Waterverzachter.

De vergadering wordt hiervoor eveneens per stembrief geraadpleegd. De vereiste meerderheid van $3/4$ wordt niet behaald, zodat van de plaatsing van een waterverzachter, op kosten van de gemeenschap, afgezien wordt. Door enkele eigenaars wordt de idee geopperd een waterverzachter te plaatsen op kosten van diegenen welke zich daarop wensen aan te sluiten. De beheerraad zal die zaak verder onderzoeken.

6/ Vaste datum vergadering:

Er wordt beslist in de toekomst de jaarlijkse vergadering telkens te houden in de eerste helft van november, en zo mogelijk op de zaterdag dichtbij 11 november. Om de bespreking van de rekeningen te vergemakkelijken zal vanaf 1983 de boekhouding gebeuren van 01.10 tot 30.09, met ingang van 1 januari '83 zal dus een eerste afsluiting gebeuren op 30 september.

De betalingen zullen vanaf 1983 dienen te gebeuren op volgende rekening : "Gemeenschap eigenaars Wellington". Er wordt aan herinnerd dat elke eigenaar zoals in het verleden jaarlijks de detailafrekening bekomt. Indien gewenst kan elke eigenaar in het bureel, op zaterdag voormiddag ALLE rekeningen in detail controleren. Er wordt ook aan herinnerd dat de heer Habets, op verzoek van de beheerraad, tot hun volledige voldoening en met hun volledig vertrouwen al de rekeningen controleert.

7/ Hangrek voor fietsen.

Na uitleg van de voorzitter en een discussie hiromtrent, wordt dit voorstel niet weerhouden. Sommige eigenaars zijn de mening toegedaan dat dit een persoonlijke zaak is, welke dient aangepakt door de geïnteresseerden.

8/ Betalingen :

Er wordt aan herinnerd en bevestigd dat alle betalingen binnen de 14 dagen na toezending van de afrekening dienen betaald, zoniet brengen die automatisch een boete-intrest van 14% mee. Bovendien voorziet de basisakte dat de syndikus gemachtigd is, niet-betalers of late betalers, de verwarming of andere nutleidingen af te snijden.

9/ Duurtijd mandaat beheerraad.

Er wordt voorgesteld de beheerraad telkens te benoemen voor de duur van DRIE jaar, daar een jaarlijkse verandering een bepaalde inaktiviteit kan meebrengen. Uiteindelijk wordt hieromtrent gestemd en wordt er bepaald dat de beheerraad nu nog in functie blijft voor een jaar, ttz. tot de volgende algemene vergadering.

10/ Varia

De heer voorzitter antwoordt tenslotte op enkele door eigenaars gestelde vragen :

- aanbrenge pancarte verhuring: mag verder gedaan worden
- container voor vuilnis i.p.v zakken: beheerraad zal verder onderzoeken.
- wedde syndikus : per eigenaar en niet per duizendsten
- doorsijpeling garage: aansluitend aan de door de beheerraad gedane overname van de gemeenschappelijke delen, zal verder de lichte waterinsijpeling en de betonafbrokking in de parking door de beheerraad gevolgd worden.

11. KELDERS

Een verslag van deze definitieve oplevering zal naar iedere eigenaar gestuurd worden.

- een eigenaar stelt voor de muren van de keldergangen te schilderen : wordt niet weerhouden

12. Telefoon conciërgerie

Mag door de EIGENAARS gebruikt worden voor dringende gevallen. Er zijn klachten dat de conciërge voor een telefoonverbinding bedragen aanrekenet welke niet te verrechtvaardigen zijn. De beheerraad zal die zaak met de conciërge bespreken.

13. Barsten in glas balkons

Door de heer Quaegebeur wordt meegedeeld dat indien de leveranciers deze zaak nu niet eindelijk prompt regelen, hij ze voor de Rechtbank zal brengen.

14. Leuning aan trappen ingang gebouw

Alhoewel de reactie hierop nogal negatief is, zal de beheerraad bij gelegenheid deze zaak onderzoeken.

15. Vuilniszakken :

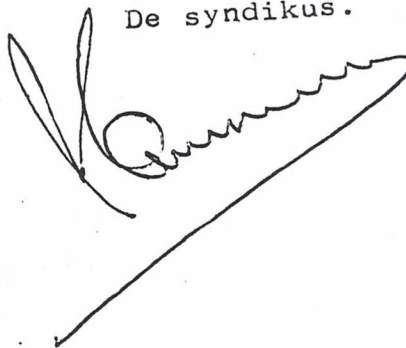
Bepaalde eigenaars beklagen er zich over dat ze de vuilniszakken welke ze bij de conciërge gaan halen, dienen te betalen. Door de syndic wordt hieromtrent uitleg gegeven, nl. dat de vuilniszakken uitsluitend bestemd zijn voor de vuilbakken in de kelder. Het is aan te raden geen vuilniszakken bij de conciërge te gaan vragen, daar ze die in feite niet MAG verkopen. Iedere eigenaar koopt dus best zelf zijn eigen vuilniszakjes (kleiner formaat) in een of andere winkel.

De vergadering wordt besloten rond 18 u.

De voorzitter



De syndikus.



RAPPORT DE LA REUNION WELLINGTON EN DATE
DU 13.11.82 à 15h

Etaient présents, ou avaient donné une procuration :

MM. Lambert	148	Taquet	163
Humier	75	Lowagie	93
Amalfi	210	Logier	163
Bigot	90	Evrard	93
Decaestecker	163	Desmedt	163
Decrem	165	Collignon	103
Walraet	163	Van Geert	103
Charlier	96	Christyns	163
Noterdaeme	93	Habets	93
Ykman	100	Deforche	93
Wattiez	103	Demoulin	93
Moerman	163	Smets	163
Heymans	93	Uleyn	103
Noterdaeme	93	Gignez	143
Christiaens	90	Thomas	113
Crombé	163	Muller	90
Boschmans	103	Wagemans	93
Foucart	143	Van Eeckhoutte	103
Quaengebeur F	163	Crassaert	100
Thomas	93	Buysse	93
Meneghin	93	Mortier P	206
Lattenist	163	Van Achter	123
Casier	103	Mosselmaans	103
Ghesquiere	103		

			5.725/10.000

de sorte que l'assemblée est en nombre.

Le Président, Monsieur Walraet, ouvre la réunion, souhaite la bien-venue aux co-proprétaires et passe à l'ordre du jour.

1/ Approbation des comptes 1981

Après une courte explication de la part de Monsieur Habets, vérificateur des comptes, ceux-ci sont approuvés sans remarques ou contestations.

2/ Porte-basculante entrée parking

Le syndic communique et explique le prix de revient final. Le prix par propriétaire d'un emplacement voiture ou garage est de 3.200 Fr. Le solde de 300 Fr, par rapport à la provision versée, sera remboursé à chaque propriétaire.

Monsieur Lowagie fait remarquer que la décision de placer une porte basculante a été prise par le Conseil de gérance, et que les frais seraient repartis par emplacement voiture et non par millièmes. Cela peut entraîner des discussions quant à l'interprétation de l'acte de base. Monsieur Habets donne explication à ce sujet, que la répartition a en fait été faite par emplacement voiture ou box, c.a.d., par voiture. L'assemblée marque son accord à ce sujet.

Le syndic confirme cela et explique également que les frais d'entretien et de réparation de la porte seront à charge de chaque propriétaire d'après les millièmes. L'assemblée marque également son accord à ce sujet.

Le Président communique, au sujet de la porte basculante toujours, qu'on peut s'attendre à ce que le bâtiment II (Marimmo FVBA) avec environ 120 emplacements de voiture, interviendra proportionnellement dans le prix d'achat de la porte, et plus tard également dans les frais d'entretien. Les propriétaires d'emplacement, pourront donc s'attendre à un remboursement partiel, en temps opportun. Les pourparlers et l'arrangement avec Marimmo à ce sujet, se feront par le Conseil de gérance.

La propriétaire, Madame Moerman, prétend que la porte aurait déjà été en panne deux fois. Le syndic répond que ce n'est pas le cas. Il peut, bien entendu arriver, que la porte se bloque automatiquement, par sécurité, qu'on y passe avant qu'elle est ouverte complètement. (photocellule sécurité). Cela peut évidemment donner l'impression de panne. (renseignements au bureau).

Le Conseil de gérance examinera également, de quelle façon peut être simplifié le système d'ouverture de la porte en cas de panne d'électricité, et qui pourrait être pratiqué par n'importe quel propriétaire.

3/ Mur garage

Le syndic explique pourquoi le mur de séparation, promis l'année dernière n'est pas encore construit. - Cette affaire a d'ailleurs été à l'ordre du jour du Conseil de gérance. La situation actuelle est la suivante. Puisqu'au mois de Février prochain, le bâtiment II sera mis en chantier, c'était devenu un non-sens de construire encore un mur, mur qui devrait d'ailleurs être démoli quelques mois plus tard. L'assemblée accepte cette explication, mais insiste que, si éventuellement au mois de mars prochain, le bâtiment II ne serait pas encore entamée, qu'il faut rediscuter l'affaire.

Une critique au sujet des lumières qui restaient allumés dans le parking la nuit du samedi au dimanche, le syndic donne l'explication suivante. Les nuits du samedi au dimanche, sont, à la côte, les nuits les plus "dangereux" du point de vue vandalisme. (porte au pas de porte, mur ou pas de mur). De ce fait, la concierge a reçu l'instruction de rester allumer les lumières du parking. Cela coûte environ 1fr par propriétaire et par nuit !

4/ Affaire jardinet

Le président explique ce qu'a été fait jusqu'à présent. Malheureusement la plantation effectué n'a pas réussi, partiellement à cause d'une intervention erronée de la part de la concierge, et d'un mauvais entretien. Finalement, on a décidé de mettre des plantes dans les bacs devant l'entrée. Dans le reste, après enlèvement de la terre, qui sera remplacée par du sable, on mettra des ^{plantes} C'est cette dernière solution qui a été décidé par l'assemblée

5/ Adoucisseur d'eau

L'assemblée s'est prononcée par vote. Les 3/4 n'ont pas été obtenus, de sorte que le placement d'un adoucisseur d'eau, au frais de la communauté est rejeté. Différents propriétaires ont proposé de placer un adoucisseur aux frais de ceux qui veulent s'y raccorder. Le Conseil de gérance examinera.

6/ Date fixe pour les assemblées

On décide que les assemblées annuelles auront à l'avenir lieu la première quinzaine de novembre, et dans la mesure du possible, le samedi le plus proche du 11 novembre.

Afin de faciliter la discussion éventuelle sur les comptes, l'année comptable sera dorénavant du 01.10 au 30.09 et pour la première fois du 01.01.83 au 30.09.83.

A l'avenir les paiements seront à effectuer au profit du compte suivant : "communauté propriétaires Wellington, dont le numéro sera communiqué aux propriétaires. Il est rappelé que chaque propriétaire recevra, comme dans le passé, un compte détaillé des dépenses diverses. Comme au paravant, chaque propriétaire peut prendre connaissance de toutes les factures en détail, le samedi matin au bureau.

On attire également l'attention sur le fait que Monsieur Habets mandaté par le Conseil de gérance, vérifie toutes les factures et dépenses, à la satisfaction total du Conseil de gérance, dont il a la confiance absolue.

7/ Crochets vélos

Cette proposition n'est pas retenue. On est d'avis qu'il s'agit d'une affaire personnelle, qui doit être prise en charge par ceux qui sont intéressés.

8/ Paiements

Il est rappelé et confirmé que tout paiement doit se faire dans les 15 jours après l'envoi des comptes ou d'une demande de paiement. Sinon un intérêt est d'office débité. Ce qui est plus, l'acte de base prévoit que le syndic est autorisé de couper chauffage ou autres services, de ceux qui ne paient pas ou qui sont en retard de paiement.

9/ Durée du mandat Conseil de gérance

On propose de nommer le Conseil de gérance pour trois ans. Le Conseil de gérance actuel reste en fonction jusqu'à la prochaine réunion.

10/ Divers

Le président répond encore à quelques questions posées :

- pancartes location : reste autorisé
- container au lieu de sacs en plastique

Le Conseil de gérance examinera

- infiltration parking : suite à la réception définitive faite par des délégués du Conseil de gérance en octobre '81 celui-ci suivra de près l'évolution (également des morceaux de béton tombés)

un rapport de cette réception définitive sera envoyé à chaque propriétaire.

11/ Caves :

Une proposition de peindre les murs dans les caves, est rejetée.

12/ Téléphone conciergerie

Peut être utilisé par les propriétaires, dans des cas d'urgence. Le Conseil de gérance s'occupera également d'examiner les plaintes au sujet du prix exorbitant demandé par la concierge pour une communication téléphonique.

13/ Fentes dans le verre des balcons

Monsieur Quaeghebeur informe les propriétaires concernés que si, dans les tout premiers mois les sous-traitants ne font pas les remplacements nécessaires, il passera avec l'affaire devant le Tribunal.

14/ Ballustrades à l'entrée du bâtiment

Quoique la réaction sur cette proposition est assez négative, le Conseil de gérance l'examinera quand-même.

15/ Sacs en plastique pour les poubelles

Certains propriétaires ne sont pas d'accord qu'ils doivent payer ces sacs, quand ils les prennent chez la concierge. Le syndic attire l'attention que ces sacs sont exclusivement destinés pour les poubelles dans les caves, et de ce fait ne peuvent pas être donnés par la concierge, ni gratuitement, ni contre paiement.

Chaque propriétaire doit donc se procurer dans le commerce les sacs dont il a besoin.

L'assemblée se termine à 18 h.

Le président

Le syndic.

