

VERSLAG OVER DE VERGADERING

W E L L I N G T O N

op 12.11.83 te De Panne.

 Waren aanwezig of hadden volmacht gegeven :

MM. : HUMIER	75
AGENCE WELLINGTON	210
DECAESTECKER	163
CARPENTIER	93
DECREM	165
VERMEIREN	93
WALRAET	163
CHARLIER	96
NOTERDAEME	93
TYBERGHIE	166
VAN LIER	93
YKMAN	100
WATTIEZ	103
MOERMAN	163
HEYMANS	93
NOTERDAEME	93
CROMBE	163
BOSCHMANS	103
TAQUET	163
LOWAGIE	93
PRYERS	93
DESMET	163
COLLIGNON	103
VAN GEERT	103
CHRISTYNS	163
HABETS	93
SEYNAEVE	166
DEFORCHE	93
DUMOULIN	93
CUVELIER	163
ULEYN	103
GIGNEZ	143
THOMAS	113
MIGEOTTE	163
MULLER (B6)	90
CLAUS	90
WAGEMANS	93
HONOREZ	166
VAN EECKHOUDT	103
FOUCART	143
QUAEGEBEUR F	163
THOMAS	93
MENEGHIN	93
LANSSENS	163
MORTIER P	206
VAN ACHTER	123
MOSELMAANS	103

5868

zodat de vergadering voldoende in aantal is.

De heer Walraet, voorzitter, opent de vergadering, verwelkomt alle eigenaars en gaat over tot de dagorde.

De uitgaven over de liften wordt besproken, en sommige eigenaars zijn van oordeel dat dit nogal duur uitvalt. Door de syndikus wordt uitleg gegeven over een bedrag van 37.132 fr welke de "post lift" nogal "bezwaard" heeft. Het gaat hier om een tamelijk ernstige breuk welke niet alleenlijk diende hersteld, maar waarvoor ook tamelijk dure vervangstukken nodig waren.

Door de syndicus wordt de hoop uitgedrukt dat we dergelijke breuken niet (veel) meer zullen hebben, alhoewel toch ietwat dient rekening gehouden dat de beide liften, in verhuurperiode / Pasen / Juni / Juli / Augustus /, speciaal met sommige kinderen, het nogal zwaar te verduren hebben.

Door de heer Thomas wordt gesuggereerd een onderhoudskontraakt aan te vragen bij een plaatselijke onderhoudsdienst (V.D.D.) de heer Quaegebeur zal dit bij gelegenheid doen, doch is van mening dat met een dergelijke gesofistikeerde lift, het wellicht wenselijk ware, zo mogelijk bij die onderhoudsdienst te blijven van het merk zelf. Na onderzoek hieromtrent zal de zaak bij gelegenheid in de beheerraad besproken worden.

- Ook wordt er uitleg gevraagd hoe het komt dat de wedde van de conciërge in vergelijking met 1982, BLIJKBAAR, zoveel groter geworden is. De syndicus zal aan de hand van de stukken en cijfers in dit verband, een afzonderlijke uitleg aan alle eigenaar toesturen (wedden, sociale lasten, vakantiegelden, verzekeringen). De syndikus laat nog opmerken dat de afrekening 1983 opgemaakt over NEGEN maanden een ietwat verkeerde indruk kan geven. Er staan nl. heel wat bedragen vermeld welke de zelfde zouden gebleven zijn, moest de rekening over 12 maanden opgemaakt geweest zijn.
- Honorarium syndikus : door de heer Quaegebeur wordt uitleg gegeven waarom nu op een rekening over 9 maanden, evenveel aangerekend werd als op een van 12 maanden. Hij haalt de cijfers aan welke bij de Immobiliënkamer van toepassing zijn, nl. 260 fr per woongelegenheid en per maand, terwijl de agentschappen in De Panne overal slechts 200 fr vragen. Het voorstel van de heer Quaegebeur slaat op 150 fr/maand en de aanrekening over de 9 maanden is een stap in die richting. Het voorstel wordt zonder tegenkantigen goedgekeurd.
- Worden eveneens uiteindelijk goedgekeurd, na uitleg van de heer Habets de rekeningen over 1982 en 1983, onder voorbehoud van de beloofde uitleg over de wedde conciërge.
- Door de syndikus wordt nog uitleg verstrekt over het meerverbruik van water. Het is nl. de eerste keer dat het forfaitair betaald minimum verbruik overschreden wordt. Er zal nagezien worden opdat in de toekomst, het meer-verbruik zal aangerekend worden aan diegenen welke effectief meer zouden verbruiken.
- Bankrekening : Door de heer Habets wordt bevestigd dat er inderdaad een bankrekening bestaat op naam van "Mede-eigenaars Wellington, waarvan hij en de heer Quaegebeur de handtekening hebben. Van nu af aan wordt een depositoboekje aangewend om de beschikbare gelden, voor een zo lang mogelijke tijd op dit depositoboekje onder te brengen.
- Waterverzachter : is eigenlijk geen punt meer van de dagorde. Alle eigenaars zullen echter een afzonderlijk formulier ontvangen waarop ze, indien ze wensen, kunnen intekenen voor een afzonderlijke leiding en aansluiting. (details volgen)
De syndikus zal er voor zorgen dat op een zichtbare plaats geafficheerd wordt, wie men te bereiken heeft in geval van panne elektriciteit, chauffage, lift, poort. (dit voor het geval de conciërge NIET ZOU aanwezig zijn.

- Noodverlichting : zal door de beheerraad onderzocht en beslist worden. Het zelfde voor een armleuning langs de trappen aan de ingang.
- Balkonplazen : Door de beheerraad wordt meegedeeld dat er met de promotor overeengekomen werd, een aangetekend schrijven te versturen om zodoende, wellicht een vluggere reactie te bekomen. In het negatief geval wordt het dossier in handen gegeven van een advocaat. Op verzoek van de heer Thomas zal in de toekomst het verslag over een gehouden beheerraad aan de eigenaars worden toegezonden. Eveneens een fotocopie van het verslag van de overname gemene delen.
- Verdeling wedde syndikus : Nadat door de heer Noterdaeme nog eens teruggekomen wordt op de verdeling van de wedde syndikus , (in tienduizendsten i.p.v. per woongelegenhed) wordt nog eens uitleg hieromtrent gegeven door de beheerraad en de syndikus. (dit punt werd t.a.reeds besproken in de vergadering van 1982). Overeengekomen wordt dat de zaak blijft zoals ze is, tzt de aanrekening blijft per woongelegenhed. Door de heer Lowagie wordt opgemerkt dat dit kan aangezien worden als een wijziging aan de basisakte en er wordt geakteerd dat, zelfs indien dit door sommigen als dusdanig zou geïnterpreteerd worden, dit niet als een voorgaande mag aangezien wordtn voor andere punten in de toekomst, waarvan akte.
- Chauffagekelder : de heer Noterdaeme doet opmerken dat de chauffage kelderdeur NIET zou mogen gesloten zijn, of dat iedereen hiervan een sleutel zou moeten hebben. Door de syndikus en door de beheerraad wordt vastgehouden aan het feit dat ALLE tellers, evenals de druktoetsen van brander en pompen, aquastat van ketels, enz. hierdoor binnen het bereik zijn van iedereen, dag en nacht, hetgene heel wat narigheden kan meebrengen.

Daarom wordt besloten dat deze deur gesloten MOET blijven. Een nieuwe uurregeling zal voor de conciërge uitgewerkt worden, waarin zal voorzien zijn dat ze in elk geval op 15-16 31-1 van de maand niet mag afwezig zijn.

- Verkiezing beheerraad : er wordt een beheerraad, bestaande uit 3 personen verkozen voor een duur van 1 jaar. Volgende personen stelden hun kandidatuur (allen deel uitmakend van de vorige beheerraad) HH. Decrem
Habets
Noterdaeme
Walraet

De stemming gaf volgende uitslag :

Voorzitter : MR WALRAET

Leden : MR HABETS
MR DECREM

Laatste opmerking : Na de vergadering werd door de beheerraad besloten om alle maatregelen te nemen welke het "ontaarden" van een vergadering, zoals dit nu gebeurde, te voorkomen, o.a. door geen enkel, maar dan ook geen enkel punt te bediskuteren welke niet vooraf voor de dagorde aangevraagd werd.

RAPPORT DE LA REUNION WELLINGTON
EN DATE DU 12.11.1983.

Etaient présents ou représentés :

MM. : HUMIER	75
AGENCE WELLINGTON	210
DECAESTECKER	163
CARPENTIER	93
DECREM	165
VERMEIREN	93
WALRAET	163
CHARLIER	96
NOTERDAEME	93
TYBERGHEN	166
VAN LIER	93
YKMAN	100
WATTIEZ	103
MOERMAN	163
HEYMANS	93
NOTERDAEME	93
CROMBE	163
BOSCHMANS	103
TAQUET	163
LOWAGIE	93
PRYERS	93
DESMET	163
COLLIGNON	103
VAN GEERT	103
CHRISTYNS	163
HABETS	93
SEYNAEVE	166
DEFORCHE	93
DUMOULIN	93
CUVELIER	163
ULEYN	103
GIGNEZ	143
THOMAS	113
MIGEOTTE	163
MULLER (B6)	90
CLAUS	90
WAGEMANS	93
HONOREZ	166
VAN EECKHOUDT	103
FOUCART	143
QUAEGBEUR F	163
THOMAS	93
MENEGHIN	93
LANSENS	163
MORTIER P	206
VAN ACHTER	123
MOSELMAANS	103

	5868

Le président, Mr Walraet, ouvre la séance, il souhaite la bienvenue à tous les propriétaires présents, et passe à l'ordre du jour.

- Frais communs 1982 et 1983 (01.01.83 - 30.09.83)

Différents propriétaires sont d'avis que les frais d'ascenseur ont été assez élevés. Le syndic donne une explication sur un montant de 37.132 fr, qui est à la base des frais élevés. Il s'agit d'une panne assez sérieuse, qui a nécessité le remplacement de certaines pièces, assez coûteuses. Il espère que des pannes pareilles n'arriveront plus, quoi qu'il faut tenir compte avec le fait que ces deux ascenseurs, surtout en périodes de locations comme Pâques, Juillet et Août, "souffrent" sérieusement.

Monsieur Thomas suggère de demander un contrat d'entretien avec V.D.B., une firme d'entretien sur place, et le syndic confirme qu'il veut bien faire cela. Toutefois il est d'avis qu'il est peut-être utile, avec des ascenseurs sophistiqués comme au Wellington, de rester le plus longtemps possible chez le service d'entretien d'origine. Cette affaire sera encore examinée en Conseil de gérance.

- On demande également une explication sur le salaire de la concierge, qui, à première vue, a en une année, sensiblement augmenté (on cite un chiffre de cout global de 40.000 fr par mois). Le syndic fait remarquer que le décompte 1983 ayant été fait sur 9 mois, il y a certains montants assez importants qui auraient été les mêmes, si on avait clôturé seulement après 12 mois.

Bref, le syndic fera parvenir à chaque propriétaire un aperçu et une explication au sujet du salaire concierge (salaire brut, lois sociales, vacances, assurances).

- Honoraire syndic : Mr Quaegebeur donne explication pour quelle raison, le même honoraire est porté en compte pour une période de 9 mois que pour une période de 12 mois. Il cite les chiffres en vigueur auprès de la Chambre Immobilière qui sont de 260 fr par habitation et par mois, alors que les agences à La Panne, ne comptent que 200 fr, il propose un honoraire de 150 fr par mois, et l'honoraire pour les 9 mois en est une première étape.

La proposition est acceptée sans discussion.

- Sont également acceptés, après une explication supplémentaire de Mr Habets, les comptes 1982 et 1983, sous réserve des détails promis sur le salaire concierge.
- Le syndic donne également explications sur la consommations d'eau. On essaiera de faire payer les consommations supplémentaires, par les propriétaires qui l'ont utilisée.
- Compte bancaire : Mr Habets confirme qu'il existe effectivement un compte bancaire Wellington, dont lui et Mr Quaegebeur ont la signature, au nom des "co-propriétaires Wellington" auprès de la B.B.L. Dès l'exercice 83/84 ont mettra, à titre provisoire, les sommes disponibles, sur un carnet de dépôt.
- Adoucisseur d'eau : le placement en ayant été rejeté par l'assemblée, chaque propriétaire aura bientôt la possibilité de souscrire à un raccordement individuel, raccordement qui alimentera uniquement les souscripteurs.
Le syndic fera également le nécessaire pour afficher dans le hall d'entrée, les numéros de téléphone des personnes à contacter en cas de panne (électricité, ascenseur, chauffage, porte basculante) au cas où la concierge serait absente.

- Eclairage de secours : sera examiné par le conseil de gérance, ainsi que le placement éventuel d'une main courante, le long de l'escalier à l'entrée.
 - Glaces balcons: il a été convenu dans le conseil de gérance, que celui-ci enverra une lettre recommandée au promoteur, dans l'espoir d'activer l'intervention des corps de métiers responsables. Au besoin on prendra contact avec un avocat.
 - Honoraire syndic : Mr Noterdaeme, étant encore une fois revenue sur cette affaire de répartition (par ‰ au lieu de par habitation), le syndic et le Conseil de gérance, donnent encore une fois explication et leur avis à ce sujet. Il est convenu que l'affaire reste telle qu'elle est. Mr Lowagie demande d'acter que cette décision, au cas où certains pourraient interpréter cela comme un changement à l'acte de base, ne peut être considérée comme un précédent. Dont acte.
 - Cave chauffage : Mr Noterdaeme, fait encore une fois remarquer que cette cave ne peut pas être fermée, ou qu'un cylindre devrait être placé, de façon à ce que chacun puisse y entrer avec sa clé d'appartement, comme c'est le cas avec la porte d'entrée du bâtiment. Le syndic et la conseil de gérance, qui a déjà minutieusement examiné cette affaire, sont d'avis qu'il ne peut pas être question que TOUS les compteurs, les boutons de la pompe, des brûleurs, l'aquastat de la chaudière etc., serait accessible à n'importe qui jour et nuit, avec tous les inconvénients et dangers que cela entraînerait. L'assemblée est d'avis que cette porte de cave de chauffage doit rester fermée. Le conseil de gérance établira un nouvel horaire pour la concierge, de façon à ce qu'elle ne peut jamais, à cet effet, être absente, le 15, 16 31 et 1er du mois.
 - Election conseil de gérance :
Il sera composé dès maintenant de 3 personnes, élues pour un an.
Les personnes suivantes sont candidats : MM Decrem
Habets
Noterdaeme
Walraet
- et le vote a donné le résultat suivant :
- | | |
|------------------------|-----------|
| Président : Mr Walraet | 4131 ‰ ‰ |
| assesseurs: Mr Decrem | 4.192 ‰ ‰ |
| Mr Habets | 4.637 ‰ ‰ |
- Dernière remarque : le conseil de gérance a décidé après la réunion de prendre toutes les précautions possibles, pour qu'une assemblée ne dégénère plus, comme cela a été le cas maintenant. Il fera e.a. strictement observer le principe que seulement les points demandés à l'ordre du jour, ne seront encore traités.

