

*Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington*

*Nieuwpoort, 30/10/1999*

*P.A. Euro-Immo N.V.*

*Albert I laan 234*

*8620 NIEUWPOORT*

*Tel. nr. : 058/23.65.82*

*Fax nr : 058/23.03.15*

*EURO - IMMO N.V.*

*ALBERT I LAAN 234*

*8620 NIEUWPOORT*

*Geachte ,*

*Wij hebben de eer U uit te nodigen op de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars Res. Wellington, die doorgaat op zaterdag 13/11/1999 om 09.30 uur, in de zaal "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 te 8630 Veurne.*

*De mede-eigenaars worden verzocht bij de ingang van de zaal de aanwezigheidslijst te tekenen en de volmachten die zij eventueel van andere eigenaars ontvingen af te geven.*

**DAGORDE :**

- 1/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 07/11/98.*
- 2/ Goedkeuring verslag buitengewone algemene vergadering d.d. 11/04/1999.*
- 3/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/98 - 30/9/99 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.*
- 4/ Plaatsen telefoon in de liften + supplementaire koeling in machinekamer.*
- 5/ Studie betonrenovatie.*
- 6/ Vloer in conciërgerie.*
- 7/ Bespreking herstellingswerken dak.*
- 8/ Diversen.*

*Iedere mede-eigenaar die niet zelf aanwezig kan of wil zijn op de Algemene Vergadering, wordt verzocht bijgaande volmacht mede te geven aan een andere mede-eigenaar of aan een lid van de raad van beheer op te sturen.*

*Een onvoldoend aantal aanwezigen en/of volmachten, verplicht ons immers tot een nieuwe algemene vergadering, en dus tot bijkomende kosten aan de mede-eigenaars.*

*Met hoogachting  
Voor de voorzitter  
N.V. EURO-IMMO*

*Luc WILLE*

*Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington,*

*Aantal Quotiteiten :*

**VOLMACHT**

*Ondergetekende : EURO - IMMO N.V.*

*Eigenaar van appartement/studio nr. in de Res. Wellington  
geeft hierbij volmacht voor de Algemene Vergadering van 13/11/99*

*\* aan mede-eigenaar:*

*\* aan een lid van de raad van beheer, P.A. Albert I laan 234 te 8620 Nieuwpoort*

*\* ALGEMENE VOLMACHT*

*\* VOLMACHT VOOR DE PUNTEN VAN DE DAGORDE DOOR MIJ NIET  
INGEVULD*

*\* Doorhalen wat niet past*

**DAGORDE :**

*1/*

*2/*

*3/*

*4/*

*5/*

*6/*

*7/*

*Datum :*

*Eigenhandig te schrijven  
" Goed voor volmacht "*

*Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington  
Association des Co-propriétaires Rés. Wellington*

*Aantal quotiteiten:  
Nombres de quotités:*

*STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 13/11/1999*  
*LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 13/11/1999*

<i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>	<i>JA/OUI</i>	<i>NEE/NON</i>	<i>ONTH./ABST.</i>
<i>1/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 07/11/98. 1/ Approbation rapport assemblée générale d.d. 07/11/98.</i>			
<i>2/ Goedkeuring verslag buitengewone algemene vergadering d.d. 11/04/1999. 2/ Approbation rapport de l'assemblée générale extra-ordinaire d.d. 11/04/1999</i>			
<i>3/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/98 - 30/9/99 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus. 3/ Approbation du décompte periode 1/10/98 - 30/9/99 avec décharge au conseil d'administration et au syndic</i>			
<i>4/ Telefoon in de liften + supplementaire koeling machinekamer. 4/ Téléphone aux ascenseurs + ventilation supplémentaire chambre machine.</i>			
<i>5/ Studie betonrenovatie. 5/ Etude rénovation beton.</i>			
<i>6/ Vloer in conciërgerie. 6/ Carrelage conciërgerie.</i>			

*Association des Co-proprétaires Res. Wellington*

*Nieuwpoort, 30/10/1999*

*P.A. Euro-Immo N.V.*

*Albert I laan 234*

*8620 NIEUWPOORT*

*Tel. nr. : 058/23.65.82*

*Fax nr : 058/23.03.15*

*EURO - IMMO N.V.*

*ALBERT I LAAN 234*

*8620 NIEUWPOORT*

*Cher ,*

*Nous vous prions de bien vouloir assister à l' Assemblée Générale de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 13/11/1999 à 09H30  
dans la salle "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 à 8630 Veurne.*

*Les co-proprétaires sont priés de signer la liste de présence à l' entrée de la salle de réunion et de remettre les procurations éventuelles reçues d' autres propriétaires.*

*ORDRE DU JOUR :*

- 1/ Approbation rapport de l' assemblée générale d.d. 07/11/1998.*
- 2/ Approbation rapport de l' assemblée générale extra-ordinaire d.d. 11/04/1999.*
- 3/ Approbation du décompte de la période 1/10/98 - 30/09/99 avec décharge au Conseil d' administration et au syndic.*
- 4/ Téléphone aux ascenseurs + ventilation supplémentaire chambre machine.*
- 5/ Etude rénovation béton.*
- 6/ Carrelage conciergerie.*
- 7/ Pourparlers réparation toit.*
- 8/ Divers.*

*Les co-proprétaires qui ne pourraient pas assister à l' assemblée générale sont priés de remettre leur procuration soit à un co-proprétaire qui se rendra à l' assemblée générale, soit à un membre du Conseil d' Administration ( éventuellement par adresse au Syndic ).  
Il est rappelé que si le quorum n' est pas atteint, une nouvelle Assemblée devrait être appelée.*

*Veillez agréer l' expression de nos sentiments distingués.*

*Pour le Président  
N.V. Euro-Immo  
Le Syndic*

*L. Wille*



**PROCURATION**

*Le soussigné : EURO - IMMO N.V.*

*Propriétaire de l' appartement/Studio nr. dans la Rés. Wellington  
donne par la présente procuration pour l' Assemblée Générale du 13/11/99*

*\* au co-propriétaire :*

*\* au membre du Conseil d' Administration, P.A. Albert I laan 234  
à 8620 Nieuwpoort.*

*\* PROCURATION GENERALE*

*\* PROCURATION POUR LES POINTS CI-APRES ( PRIERE DE COMPLETER )*

*\* Biffer la mention inutile*

**ORDRE DU JOUR :**

*1/*

*2/*

*3/*

*4/*

*5/*

*6/*

*7/*

*Date :*

*Compléter à la main  
" Bon pour procuration "*

*Signature*

*Aantal quotiteiten:*  
*Nombres de quotités:*

*STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 13/11/1999*  
*LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 13/11/1999*

<i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>	<i>JA/OUI</i>	<i>NEE/NON</i>	<i>ONTH./ABST.</i>
<i>1/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 07/11/98. 1/ Approbation rapport assemblée générale d.d. 07/11/98.</i>			
<i>2/ Goedkeuring verslag buitengewone algemene vergadering d.d. 11/04/1999. 2/ Approbation rapport de l'assemblée générale extra-ordinaire d.d. 11/04/1999</i>			
<i>3/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/98 - 30/9/99 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus. 3/ Approbation du décompte periode 1/10/98 - 30/9/99 avec décharge au conseil d'administration et au syndic</i>			
<i>4/ Telefoon in de liften + supplementaire koeling machinekamer. 4/ Téléphone aux ascenseurs + ventilation supplementaire chambre machine.</i>			
<i>5/ Studie betonrenovatie. 5/ Etude rénovation béton.</i>			
<i>6/ Vloer in conciërgerie. 6/ Carrelage conciërgerie.</i>			

Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington  
P.A. Albert I laan 234  
8620 Nieuwpoort  
Tel. nr. : 058/23.65.82  
Fax. nr. : 058/23.03.15

Nieuwpoort, 2/12/1999

EURO - IMMO N.V.  
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Geachte,

Ingesloten sturen wij U het verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars Res. Wellington d.d. 13/11/1999.

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING D.D. 13/11/1999.

In aantal eigenaars :

Aanwezig	: 36	Afwezig	: 32
Volmachten	: 16	Tot. vert.	: 52
	---		---
Tot. vert.	: 52	Totaal	: 84

In aantal tienduizendsten :

Aanwezig	: 4.455	Afwezig	: 3.566
Volmachten	: 1.979	Tot. vert.	: 6.434
	-----		-----
Tot. vert.	: 6.434	Totaal	: 10.000

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden zodat de algemene vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

De voorzitter, de Heer Devaere, opent de vergadering om 09.40 uur. Hij verwelkomt van harte de mede-eigenaars op deze Algemene Vergadering. De syndicus is vertegenwoordigd door de Heren Wille en Neyt en Mevr. Dieleman.

De voorzitter gaat onmiddellijk over tot de punten van de dagorde.:

DAGORDE

1/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 07/11/1998.

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende het verslag van de vorige statutaire algemene vergadering

Een eigenaar merkt op dat het probleem van de fietshaken niet als punt van de dagorde werd weerhouden. De voorzitter deelt mede dat dit zal behandeld worden onder het punt diversen.

UITSLAG VAN DE STEMMING :



JA	NEEN	ONTH.
5.712	0	632

2/ Goedkeuring verslag buitengewone algemene vergadering d.d. 11/04/1999.

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende het verslag van de buitengewone algemene vergadering d.d. 11/04/1999.

UITSLAG VAN DE STEMMING :

JA	NEEN	ONTH.
5.955	0	389

3/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/98 - 30/09/99 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.

De voorzitter deelt mede dat de syndicus een zeer gedetailleerde afrekening heeft opgesteld. Iedere factuur staat vermeld met datum, intern nummer, de naam van de leverancier, een korte beschrijving van de onkost en het te betalen bedrag.

De syndicus maakt de vergelijking van de algemene kosten van het huidige boekjaar met het vorig boekjaar en stelt vast dat de kosten gestegen zijn met 496.708 Fr. Dit is voornamelijk te wijten aan :

- een meeruitgave voor het loon van de huisbewaarder van ± 130.327 Fr. (kosten eigen aan de werkgever, verhoging van het brutoloon door tegemoetkoming in de huur, met als gevolg de verhoging van de RSZ bijdrage). Daartegenover staat dat de conciërge vanaf nu haar verbruik integraal dient te betalen.
- door het bijplaatsen van 18 TL lampen van 58 Watt in de garage is de elektriciteit van de gemene delen gevoelig gestegen.
- het plaatsen van 10 noodverlichtingen in de trapzaal ( 63.755 )
- het plaatsen van een bewegingsdetector in de inkom ( 16.341 Fr. )
- het integreren van het abonnement TV distributie ( 160.277 Fr. ) en het ereloon van de syndicus ( 262.838 Fr. ) in de gemeenschappelijke kosten.

De syndicus merkt op dat op de vergadering van de raad van beheer voorgesteld werd om het waterabonnement en het waterverbruik uit de gemeenschappelijke kosten te halen en het abonnement te verrekenen per privaatief (volgens het aantal abonnementen dat de watermaatschappij aanreken) en het verbruik te verdelen volgens de individuele tellers (watertellers werden opgenomen vanaf 1/12/98 - 30/09/99).

Het verbruik loopt over 10 maanden. De prijs per m<sup>3</sup> water is niet volledig correct.

Het verschil tussen de watermeter van de maatschappij en de som van de individuele tellers werd in rekening gebracht in de gemeenschappelijke kosten. Deze som werd verdeeld per eenheid.

De voorzitter vraagt of er nog opmerkingen zijn betreffende de afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

Een eigenaar merkt op dat het ereloon van de syndicus verrekend wordt per privaatief in plaats van per tienduizendste. De syndicus deelt mede dat bij de aanstelling van de N.V. Euro-Immo de prijsofferte was gebaseerd op een prijs per privaatief. De Heer Habets merkt op dat het ereloon van de syndicus reeds vanaf de eerste afrekening verrekend werd per privaatief.

De afrekening van de verwarming werd in vergelijking met de vorige boekjaren gewijzigd. Op de buitengewone algemene vergadering d.d. 11/4/99, werd hier reeds melding van gemaakt. De syndicus heeft een gedeelte (hetzij 20%) van alle kosten ( verbruik mazout,



elektriciteit en onderhoud ) verrekend volgens het aantal eenheden en het saldo volgens het effectief verbruikte aantal uren. Het totaal bedrag is in vergelijking met vorig jaar gedaald met 25.691 Fr. De prijs per uur bedraagt 11, 59 Fr. verhoogd met 4,693 Fr. per eenheid. De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende de afrekening en vraagt tevens of de toegepaste verdeelsleutels mogen behouden blijven.

**UITSLAG VAN DE STEMMING:**

JA	NEEN	ONTH.
5.699	93	552

4/ Plaatsen telefoon in de liften + supplementaire koeling in machinekamer.

De voorzitter merkt op dat het alarmsysteem in de lift onvoldoende is.

Wanneer een eigenaar in de lift geblokkeerd zit, en de conciërge niet aanwezig is, is de toon van de alarmbel onvoldoende om een andere bewoner te waarschuwen. Een bijkomende alarmbel op beide liften zou ongeveer 13.200 Fr. + BTW kosten. De mogelijkheid bestaat dat ook dan niemand het alarm hoort. De prijs voor het aanbrengen van een telefoon in beide liften met zonebeperking (enkel twee zones kunnen worden opgeroepen ) zou een kost van 43.950 Fr. + BTW met zich meebrengen. Tevens dient in de machinekamer een bijkomende ventilatie te worden geplaatst ( 14.750 Fr. + BTW ) die bij extreme temperaturen nog onvoldoende is . Voor de som van 8.660 Fr. + BTW kan een bijkomende ventilator worden geplaatst. Aan de algemene vergadering wordt gevraagd of een telefoon in de beide liften mag geplaatst worden (installatiekosten = ongeveer 53.000 Fr. ) en een ventilatiesysteem (ongeveer 25.000 Fr. ).

In de rechter liftmachine dient tevens een gebroken rotorstaaf in de motor te worden vervangen : kostprijs 40.000 Fr. exclusief BTW.

De jaarlijkse kosten voor de liften zouden desgevallend stijgen met het tweemaandelijks telefoonabonnement ( ongeveer 1.250 Fr. ) + de eventuele gesprekken.

Na bespreking wordt voorgesteld om te stemmen voor het plaatsen van een telefoon. Indien de stemming uitwijst dat er geen telefoons in de liften mogen geplaatst worden houdt dit automatisch in dat de alarminstallatie dient aangepast. De tweede stemming dient uit te wijzen of een ventilatiesysteem mag worden aangebracht.

**UITSLAG VAN DE STEMMING TELEFOON :**

JA	NEEN	ONTH.
2.421	3.441	482

**UITSLAG VAN DE STEMMING VENTILATIE:**

JA	NEEN	ONTH.
6.015	103	226

5/ Studie betonrenovatie.

De voorzitter deelt mede dat op de bijzondere algemene vergadering d.d. 11/4/99 beslist werd de firma ABG Consulting aan te stellen voor het opmaken van een grondige betonstudie. Voorrang werd toen echter gegeven aan het opvragen van prijsoffertes voor het aanpassen van de verwarmingsinstallatie gezien de premies die door de elektriciteitsmaatschappij werden toegekend (zie verder onder punt 8: diversen). De betonstudie kost 46.000 Fr; + 21% BTW De voorzitter deelt mede dat dit punt reeds beslist



werd op de buitengewone algemene vergadering van 11/04/1999 en dat er derhalve niet meer moet over gestemd worden.

#### 6/ Vloer in conciërgerie.

De voorzitter deelt mede dat de conciërge gevraagd heeft om in de living van haar privaatief een vloer te mogen leggen in vervanging van het vast tapijt. Haar echtgenoot zal zelf gratis zorgen voor de plaatsing.

De materialen ( vloer + bijhorende plinten ) zullen door de gemeenschap dienen betaald te worden. Vermoedelijke kostprijs voor 20 m<sup>2</sup> vloer en een 15 lopende meter plinten = ongeveer 20.000 à 25.000 Fr.

De Heer Deschepper merkt op dat volgens de basisakte een verbeteringswerk beslist moet worden op een buitengewone algemene vergadering ( artikel nr. 7 paragraaf 4 ). Dit punt kan ook beschouwd worden als een noodzakelijke herstelling ( artikel nr. 7 paragraaf 3 ) Na bespreking wordt beslist het resultaat van de stemming af te wachten.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING :

JA	NEEN	ONTH.
5.079	587	678

#### 7/ Bespreking herstellingswerken dak.

De voorzitter deelt mede dat de Heer Mosselmans een advocaat heeft aangesteld nl. Meester Versyp , aanwezig op deze algemene vergadering als volmachtdrager. Op donderdag 21/10/99 werd een bijeenkomst gehouden met de Heer Missine, de Heer Mosselmans en de N.V. Euro-Immo optredend als syndicus voor de VVM., iedere partij vergezeld van hun respectievelijke advocaat. De Heer Mosselmans vraagt aan de vereniging van mede-eigenaars een schadevergoeding voor de genotderving van zijn privaatief ( 300.000 Fr. voor het ganse seizoen ). Hierna volgt een kort overzicht van de feiten: na de buitengewone algemene vergadering werd navraag gedaan over de solvabiliteit van de Heer Missine. Buiten het niet bezitten van een BEVAD garantie waren alle andere voorwaarden voldaan. Op de algemene vergadering en nadien door de raad van beheer werd beslist de werken toe te vertrouwen aan de Heer Missine. Deze werken werden aangevangen begin juni 1999. De afbraak en het verwijderen van de betonnen platen ( 600 Kg ) waren noodzakelijk om te kunnen nagaan of er een waterkering was aangebracht. Rond 15 juni 1999 kon worden vastgesteld dat er enkel een waterkering voor opstijgend vocht aanwezig was. Teneinde de problemen met de waterinsijpelingen definitief op te lossen dienden de muren te worden onderkapt en de roofing aan de binnenmuur te worden aangebracht. De totale prijs bedraagt 1.948.841 fr. als volgt samengesteld:

	B.T.W.	Totaal	
- offerte van de Heer Missine d.d. 9/4/99 exclusief besproken op de buitengewone algemene vergadering d.d. 11/4/99	1.274.130	76.447	1.350.577
- offerte voor het aanbrengen van de waterkering d.d. 6/6/99	564.400	33.864	598.264

Op 15/06/99 werd 200 fr. per eenheid opgevraagd aan de mede-eigenaars. Zoals overeengekomen werd door de Heer Missine één voorschotfactuur opgemaakt op 02/06/99 ( = 40% vóór aanvang van de werken ) en een tweede voorschotfactuur op 01/07/99 ( = 40% na plaatsing van de dakbedekking ). Wij wijzen erop dat een deel van de opgevraagde voorschotten niet onmiddellijk werd betaald. Tot op heden zijn er drie eigenaars die hun



factuur niet vereffend hebben, waaronder de Heer Mosselmans die het geld stortte op een geblokkeerde rekening. De supplementaire werken hebben voor vertraging gezorgd ( bouwverlof; klachten van lawaaihinder; vermeende bouwstop tot eind augustus, het vinden van een aannemer voor het onderkappen van de muren enz. ). Al deze redenen hebben ervoor gezorgd dat er tussen de Heren Missine en Mosselmans onenigheid is ontstaan met allerlei gevolgen vandien ( herleggen tegels, enz. ) Op 30 augustus werd een brief van de advocaat van de Heer Mosselmans ontvangen met als gevolg de stopzetting van de werken door de Heer Missine..

Het terugplaatsen van het gebroken glas en een deel van de tussenschermen is voorzien voor maandag 15/11/1999.

Meester Versyp, advocaat van de Heer Mosselmans, merkt op dat de terrastegels niet werden geplaatst volgens de regels van de kunst. De syndicus had medegedeeld dat de werken zouden beëindigd worden op 30/06/1999 en deze datum werd niet gerespecteerd waardoor zijn cliënt geen gebruik kon maken van zijn terras. Hiervoor wordt een schadevergoeding geëist. De syndicus antwoordt dat het spijtig is dat de voorlopige oplevering niet werd afgewacht alvorens een advocaat onder de arm te nemen. In onderling overleg werd onder de advocaten beslist om in der minne een expert aan te stellen en dit op voorwaarde dat de advocaat van de Heer Missine hiermede akkoord gaat. De voorzitter merkt op dat de basisakte zeer duidelijk is betreffende herstellingswerken aan de gemene delen. ( artikel nr. 7 paragraaf 6 ).

#### 8/ Diversen.

- Verwarmingsinstallatie.

Vanwege de gasmaatschappij werd een voorstel ontvangen om de bestaande installatie over te schakelen op gas. In eerste instantie stelt de maatschappij voor om op hun kosten de gasleiding binnen te brengen ( 135.000 Fr. ) Mits plaatsing van een goedgekeurde hoogrendementsaardgasketel(s) wordt een premie aangeboden van 12.000 Fr. per privaatief ( = 984.000 Fr. ) Tevens staat Gaselwest in voor het leveren van de 82 afsluiters. De maatschappij maakt alle individuele afrekeningen (jaarlijkse vergoeding van 4.314 Fr; en het gasverbruik aan 0,22 Fr./Mjoule) .Aan de firma Declercq van Izegem, installateur van de verwarming werd een prijsofferte opgevraagd voor het herinrichten van de stookplaats en de noodzakelijke aanpassingen aan de leidingen en het plaatsen van de afsluiters. Ieder privaatief dient tevens een nieuwe thermostaat te plaatsen. De prijsofferte spreekt over een installatiekost van ongeveer 6.000.000 Fr. De totale kosten van verwarming ( mazout, elektriciteit en onderhoud ) voor een gans jaar bedragen ongeveer 250.000 à 300.000 Fr. zodat de investering nooit rendabel kan zijn. Wegens de grote investering werd afgezien van de verwarming over te schakelen. Indien herstellingen noodzakelijk zijn, zullen deze worden uitgevoerd.

- gezien de beslissingen van de algemene vergaderingen d.d. 10/11/1996 ( plaatsen fietshaken ) en d.d. 7/11/98 ( verkoop van een fietshaak ) wordt door de algemene vergadering aangenomen om de fietshaken te koop aan te bieden en dit onder volgende voorwaarden :

- iedere fietshaak ( 66 in totaal ) wordt genummerd. Bij de syndicus dient een nummer afgehaald en aan de fiets bevestigd te worden. De syndicus houdt een lijst bij van de verkochte fietshaken. Prijs per haak (zie factuur smederij Rabaey) = 80.454 Fr. : 66 =



1.219 Fr. Alle fietsen die niet door de syndicus werden geregistreerd zullen van de fietshaken worden verwijderd.

De Heer Habets stelt voor, gezien de raad van beheer slechts uit 4 leden bestaat, om een bijkomend lid te verkiezen. Hij draagt de Heer Debauche, eigenaar van het privaatief J2, voor. De Heer Debauche is perfect tweetalig en wordt met algemeenheid van stemmen als nieuw lid van de raad van beheer aangenomen.

De dagorde uitgeput zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 12.15 uur.

Ass. des co-propr. Rés. Wellington  
p.a. Albert I laan 234 H. Consciencelaan 3  
8620 Nieuwpoort 8660 De Panne  
tel. nr. : 058/23 65 82 058/41 29 56  
fax nr. : 058/23 03 15 058/41 02 10

Nieuwpoort, 2/12/99

«naam»

«adres»

«postnr» «woonplaats»

Madame,  
Monsieur,

Nous vous envoyons ci-joint le rapport de l'Assemblée Générale des co-propriétaires Rés. Wellington du 13/11/99.

### RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13/11/99

Représentés en nombre :

Présents :	36	Absents :	32
Procurations :	16	Tot.représ. :	52
	---		---
Tot.représ. :	52	Total :	84

En dix millièmes :

Présent :	4455	Absents :	3566
Procurations :	1979	Tot.représ. :	6434
	-----		-----
Tot. représ. :	6434	Total :	10000

Plus que la moitié des propriétaires est représentée, en nombre aussi bien qu'en quotités, de sorte que l'Assemblée Générale peut délibérer valablement.

Le président, Mr. Devaere, ouvre la séance à 9h40. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale. Le syndic est représenté par Messieurs Wille et Neyt et Mme Dieleman.

Le président continue immédiatement avec les points de l'ordre du jour.

### ORDRE DU JOUR

1/ Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 7/11/98.

Le président demande s'il y a des remarques concernant le procès-verbal de l'assemblée générale précédente. Un propriétaire remarque que le problème des crochets à bicyclette n'est pas mentionné sur l'ordre du jour. Le président communique qu'on va traiter ce problème sous le point divers.

## RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5712	0	632

### 2/ Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 11/4/99.

Le président demande aussi s'il y a des remarques concernant le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 11/4/99.

## RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5955	0	389

### 3/ Approbation décompte pour la période 1/10/98-30/09/99 avec acquittement au Conseil de Gérance et au Syndic.

Mr. Devaere communique que le syndic a fait une représentation très détaillée des frais. Chaque facture est mentionnée sur le décompte avec date, no, le fournisseur, une courte description des frais et le montant à payer.

Le syndic fait la comparaison des frais de l'exercice précédent et constat qu'ils ont augmenté de 496.708 fr. Ceci est dû au fait que :

- une dépense supplémentaire à cause du salaire de la concierge de ±130.327 fr. (des frais propres au patron, l'augmentation du salaire brut par dédommagement dans le loyer mais avec l'augmentation d' ONSS pour conséquence). Vis à vis de ça, la concierge doit payer sa consommation intégralement à partir de maintenant.
- à cause du placement de 18 lampes TL de 58 watt dans le garage, la consommation d'électricité, a sensiblement augmenté.
- le placement de 10 éclairages de secours dans la cage d'escaliers (63.755 fr.)
- le placement d'un détecteur de mouvement dans le hall d'entrée (16.341 fr.)
- l'abonnement de la télédistribution (160.277 fr.) et l'honoraire du syndic (262.838 fr.) intégrés dans les frais généraux.

Le syndic remarque qu'on a proposé à la réunion du Conseil de Gérance, de retirer l'abonnement et les consommations d'eau du total des frais généraux, de régler l'abonnement par privatif (suivant le total des abonnements que la compagnie des eau compte) et de partager les consommations suivant les compteurs individuels (compteur d'eau ont été relevés le 1/12/98 et le 30/09/99).

Il s'agit donc de 10 mois de consommation. Le prix par m<sup>3</sup> n'est pas exact. La différence entre le compteur d'eau de la compagnie et le total des compteurs individuels, a été comptée dans les frais communs. Cette somme a été partagée par unité.

Le président demande s'il y a encore des remarques concernant le décompte des frais communs.

Un propriétaire remarque que l'honoraire du syndic est compté par privatif et pas par dixmillième. Le syndic répond qu'à la nomination de S.A. Euro Immo, l'offre de prix était basée sur un prix par privatif. Mr. Habets remarque que l'honoraire du syndic a été compté par privatif dès le premier décompte.

Le décompte du chauffage a été changé comparativement aux autres années. Ceci a été mentionné à l'assemblée générale extraordinaire du 11/4/99. Le syndic a compté une partie (20%) de tous les frais (consommation mazout, électricité et entretien) suivant le nombre



d'unités occupées et le solde suivant le nombre d'heures consommées. La somme totale à compter, a diminué de 25.691 fr. en comparaison de l'année précédente. Le prix à l'heure s'élève à 11,59 fr., augmenté de 4,693 fr. par unité.

Le président demande s'il y a des remarques concernant le décompte du chauffage.

Il demande aussi si les clés de répartitions peuvent être conservées.

#### RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST
5699	93	552

#### 4/ Placement d'un téléphone dans les ascenseurs et une ventilation supplémentaire dans la chambre des machines.

Le président remarque que le système d'alarme dans les ascenseurs n'est pas suffisant. Quand quelqu'un est bloqué dans l'ascenseur et la concierge est absente, la sonnette d'alarme n'est pas assez puissante pour prévenir éventuellement un autre habitant.

Une sonnette d'alarme supplémentaire dans les deux ascenseurs coûtera à peu près 13.200 fr. + TVA et il y a encore le risque que personne ne l'entende. Le prix pour mettre le téléphone dans les deux ascenseurs avec des limitations concernant l'usage (seulement 2 zones peuvent être appelées) va coûter 43.950 fr. + TVA. On doit aussi placer une ventilation supplémentaire dans la chambre des machines (14.750 fr. + TVA) mais ceci n'est pas encore suffisant avec des températures extrêmes. On peut mettre un ventilateur supplémentaire pour la somme de 8.660 fr. + TVA. On demande à l'assemblée générale, l'autorisation à placer un téléphone dans les deux ascenseurs (frais d'installation, ±53.000fr.) et un système de ventilation ( 25.000fr.).

On doit aussi remplacer une pièce dans le moteur de l'ascenseur à droite. Prix : 40.000fr. excl.TVA.

Les frais annuels pour les ascenseurs vont augmenter à cause de l'abonnement de téléphone tout les deux mois ( ±1.250 fr.) + les conversations eventuelles.

Après discussion on propose de voter pour le placement d'un téléphone. Si le vote prouve qu'on ne veut pas mettre le téléphone dans les ascenseurs, on va automatiquement adapter l'installation d'alarme. Le deuxième vote doit prouver si on peut mettre un système de ventilation.

#### RESULTAT DU VOTE TELEPHONE

OUI	NON	ABST.
2421	3441	482

#### RESULTAT DU VOTE VENTILATION

OUI	NON	ABST.
6015	103	226

#### 5/ Etude rénovation béton.

Mr. Devaere communique qu'on a décidé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de nommer la firme ABG Consulting pour ébaucher une étude approfondie du béton. La priorité a été accordée à l'examen des offres de prix pour le changement de l'installation du chauffage, vu les primes que la compagnie d'électricité donne (voici plus loin point 8 : Divers).

L'étude du béton, coûte 46.000 fr. + 21 % TVA. Le président communique que ce point a été décidé déjà à l'assemblée générale extraordinaire du 11/4/99 et qu'on ne doit plus voter.

#### 6/ Paiement dans la conciergerie

Le président communique que la concierge a demandé l'autorisation à mettre du carrelage dans le living de son privatif en remplacement du tapis. Son mari va faire le placement gratuitement.

Les matériaux (carrelage et plinthes) seront payés par la communauté. Le prix probable pour 20 m<sup>2</sup> carrelage et 15 mètres courants de plinthes, s'élèvera entre 20.000fr. et 25.000fr. Mr. Deschepper remarque que suivant l'acte de base, un travail d'amélioration doit être décidé à une Assemblée Générale Extraordinaire (article 7 par.4). Ce point peut aussi être considéré comme réparation nécessaire (article 7, par.3). Après discussion on décide d'attendre le resultat du vote.

#### RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5079	587	678

#### 7/ Pourparlers réparation du toit,

Le président communique que Mr. Mosselmans a pris un avocat, soit Maître Versyp, qui est présent à cette assemblée générale comme délégué de Mr. Mosselmans.

Jeudi le 21/10/99, une réunion a eu lieu avec Mr. Missine, Mr. Mosselmans et S.A. Euro-Immo comme syndic des Co-Propriétaires, chacun accompagné de son avocat. Mr. Mosselmans demande à l'association des co-propriétaires, un dédommagement pour trouble de jouissance de son privatif (300.000fr. pour toute la saison).

En résumé :

Après l'assemblée générale extraordinaire on a controlé la solvabilité de Mr. Missine. En dehors qu'il n'avait pas de garantie BEVAD, toutes les autres conditions étaient satisfaites. A cette assemblée et après par le Conseil de Gérance, il a été décidé de confier les travaux à Mr. Missine. Ces travaux ont commencé début juin 1999. La fragmentation et l'enlèvement des plaques en beton (600 kg /pièce) étaient nécessaires pour pouvoir constater si on avait mis une barrière d'eau. Vers le 15/6/99 on a pu voir qu'il y avait seulement un solin pour l'humidité montante. Afin de résoudre les problèmes d'infiltrations définitivement, on devait entamer le sous-bassement du mur et placer du roofing sur le mur intérieur.

Le prix total est 1.948.841 fr. composé comme suit :

- offre de Mr. Missine dd. 9/4/99 discutée à l'assemblée générale extraordinaire dd. 11/4/99 :  
excl.TVA : 1.274.130 (TVA : 76.447) Total : 1.350.577 fr.

- offre pour mettre la barrière d'eau (solin) dd.6/6/99 :  
excl.TVA : 564.400 (TVA : 33.864) Total : 598.264 fr.

Le 15/6/99 nous avons demandé 200 fr. par unité au co-propriétaires. Comme convenu Mr. Missine a fait une facture d'acompte le 2/6/99 (=40% avant le commencement des travaux) et une deuxième facture le 1/7/99 (=40% après le placement du roofing). Nous signalons qu'une partie des acomptes n'a pas été payée tout de suite et que jusqu'aujourd'hui 3 propriétaires n'ont pas encore réglé leur facture dont Mr. Mosselmans (propriétaire de 2 appartements) qui a mis l'argent sur un compte bloqué. Les travaux supplémentaires ont causé du retard (les congés, réclamation à cause du bruit, l'arrêt dans la construction jusque fin août, trouver un entrepreneur pour entamer les murs et mettre le solin etc.). Toutes ces raisons ont créé un conflit entre Mr. Missine et Mr. Mosselmans avec toutes sortes de conséquences (remettre une



partie des carrelages etc.). Le 30/8/99, le syndic a reçu une lettre de l'avocat de Mr. Mosselmans. Conséquence, arrêt des travaux par Mr. Missine.

La remise en place du verre cassé, lors de l'enlèvement des balustrades, et une partie des paravents est prévue pour lundi le 15/11/99.

Maitre Versyp, avocat de Mr. Mosselmans, remarque que les dalles de la terrasse n'ont pas été placées correctement. Le syndic avait dit que les travaux allaient se terminer le 30/06/99 et cette date n'a pas été respectée. Son client n'a donc pas pu profiter de sa terrasse. Pour cela, il exige une indemnité. Le syndic répond que c'est regrettable qu'on n'ait pas attendu la réception provisoire avant de prendre un avocat. En concertation réciproque, les avocats ont décidé d'engager un expert à l'amiable et ceci à condition que l'avocat de Mr. Missine soit d'accord. Le président remarque que l'acte de base est très clair au sujet de travaux de réparation à des parties communes (article 7 par. 6).

#### 8/ Divers

- L'installation chauffage :

On a reçu une proposition de la compagnie de gaz pour la transformation au gaz de l'installation existante. En premier ressort, la compagnie propose de faire entrer la conduite de gaz à leur frais (135.000fr.).

A condition qu'on place une chaudière au gaz naturel approuvée, la compagnie nous offre une prime de 12.000 fr. par privatif (= 984.000fr.).

En même temps, Gaselwest se porte garant de la livraison de 82 compteurs.

La compagnie fait tous les comptes individuels (forfait annuel de 4.314 fr. et la consommation de gaz à 0,22 fr./Mjoule).

On a demandé une offre de prix à la firme Declercq à Izegem, installateur de l'installation actuelle, pour réorganiser la chaufferie, faire les adaptations nécessaires aux conduites et mettre les compteurs.

Chaque privatif doit placer un nouveau thermostat.

L'offre de prix pour frais d'installation d'élève à ±6.000.000fr. Les frais totaux du chauffage (mazout, élec. et entretien) pour toute une année actuellement s'élèvent entre 250.000 fr. et 300.000 fr., de sorte que l'investissement ne sera jamais rentable.

Vu que l'investissement est important, on va renoncer aux frais pour mettre le chauffage au gaz.

Si des réparations sont nécessaires, on les exécutera.

- Vu les décisions de l'assemblée générale dd. 10/11/96 (placement crochets à vélos) et dd. 7/11/98 (vente d'un crochet) l'assemblée générale accepte de mettre les crochets à vendre et ceci sous les conditions suivantes :

- chaque crochet (66 au total) sera numéroté. On va chercher un numéro chez le Syndic et on doit le fixer à son vélo. Le syndic tiendra une liste des crochets vendus.

Prix par crochet (fact. Rabaey) = 80.454 fr. : 66 = 1.219 fr. Tous les vélos qui ne sont pas enregistrés par le syndic seront écartés des crochets.

Mr. Habets propose, vu que le conseil de gérance ne se compose que de 4 membres, d'élire encore un membre. Il présente Mr. Debauche, propriétaire du privatif J2. Mr. Debauche est bilingue et est accepté en unanimité comme nouveau membre du conseil de gérance.

Le président clôture la réunion à 11h45 après avoir terminé l'ordre du jour.