

EURO - IMMO N.V.
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Geachte ,

Wij hebben de eer U uit te nodigen op de Buitengewone Algemene Vergadering van de mede-eigenaars Res. Wellington, die doorgaat op zaterdag 07/07/2001 om 10.00 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/ Omschakeling verwarmingsinstallatie van huisbrandolie op gas. De investering wordt geraamd op ongeveer 2.000.000 bfr.
Te ontvangen premies van de gasmaatschappij : 82 x 12.000 bfr. Gasaansluiting gratis.
- 2/ a/ Informatie en bespreking nopens de problematiek van het dakterras.
b/ Uitvoering der werken en problemen
c/ Expertises
d/ Houding aannemer
e/ Dringend te nemen maatregelen
- 3/ Dagvaarding Mosselmans.
- 4/ Info werken parking.

Iedere mede-eigenaar die niet zelf aanwezig kan of wil zijn op de Buitengewone 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 i.o.



VOLMACHT

Ondergetekende : EURO - IMMO N.V.

*Eigenaar van appartement/studio nr. in de Res. Wellington
geeft hierbij volmacht voor de Buitengewone Algemene Vergadering van 07/07/01*

** 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/

Datum :

*Eigenhandig te schrijven
" Goed voor volmacht "*

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

*Ondergetekende EUROIMMO
Eigenaar van appartement/studio/gar./park./nr.
Aantal Quotiteiten:*

*Aantal quotiteiten:
Nombres de quotités:*

STEMBRIEF BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING D.D. 07/07/01
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE EXTRA-ORDINAIRE D.D. 07/07/01

<i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>	<i>JA/OUI</i>	<i>NEE/NON</i>	<i>ONTH./ABST.</i>
<i>1/ Omschakeling verwarmingsinstallatie van huisbrandolie op gas. 1/ Conversion installation chauffage du mazout au gas.</i>			
<i>2e/ Dringend te nemen maatregelen. 2e/ Mesures urgents à prendre.</i>			
<i>3/ Dagvaarding Mosselmans. 3/ Citation Mosselmans.</i>			

BAILLEUL & BENDELS

Advocatenkantoor



Dirk BAILLEUL
Bart BENDELS

Advocaten

Albert I Laan 52c
8620 NIEUWPOORT
☎ +32 58 23 47 22
N +32 58 23 91 47

Nieuwpoort, 19 juni 2001

N.V. EURO IMMO
Albert I laan 234
8620 NIEUWPOORT

Fax : 058.23.03.15.

Mijne Heren,

Betreft : V.M.E. RES.WELLINGTON c/ MISSINE
Uw ref. :
M. ref. : 5009

Zoals beloofd kan ik u hierbij de ontwerpdragorde voorstellen, louter met betrekking tot het dakterras:

Informatie en bespreking nopens de problematiek van het dakterras
Uitvoering der werken en problemen
Expertises
Houding aannemer
Dringend te nemen maatregelen
Dagvaarding Mosselmans

Met de meeste hoogachting,

Dirk BAILLEUL

EURO - IMMO N.V.

ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Cher ,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l' Assemblée Générale Extra-ordinaire de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 07/07/2001 à 10.00 h. dans la salle "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 à 8630 Veurne.

Les co-propriétaires 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/ Conversion installation chauffage de mazout au gaz. L' investissement s' élève à 2.000.000 bfr.
Les primes à recevoir de la compagnie de gaz : 82 x 12.000 bfr. Raccordement du gaz gratuit.*
- 2/ a/ Information et pourparles concernant la problématique de la terrasse du toit.
b/ Exécution des travaux et problèmes.
c/ Expertises.
d/ Attitude entrepreneur.
e/ Mesures urgents à prendre.*
- 3/ Citation Mosselmans.*
- 4/ Info travaux parking.*

Les co-propriétaires qui ne pourraient pas assister à l' assemblée générale extra-ordinaire sont priés de remettre leur procuration soit à un co-propriétaire 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 Extra-ordinaire du 07/07/01
* au co-propiétaire :*

** 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/

Date :

*Compléter à la main
" Bon pour procuration "*

Signature

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

Ondergetekende *EUROIMMO2*
Eigenaar van appartement/studio/gar./park./ nr.
Aantal Quotiteiten:

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

Aantal quotiteiten:

Nombres de quotités:

STEMBRIEF BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING D.D. 07/07/01
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE EXTRA-ORDINAIRE D.D. 07/07/01

<i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>	<i>JA/OUI</i>	<i>NEE/NON</i>	<i>ONTH./ABST.</i>
<i>1/ Omschakeling verwarmingsinstallatie van huisbrandolie op gas.</i> <i>1/ Conversion installation chauffage du mazout au gas.</i>			
<i>2e/ Dringend te nemen maatregelen.</i> <i>2e/ Mesures urgents à prendre.</i>			
<i>3/ Dagvaarding Mosselmans.</i> <i>3/ Citation Mosselmans.</i>			

Vereniging van mede-eigenaars Res. Wellington
p.a. Euro-Immo N.V., Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Tel. nr. : 058/23 65 82
Fax nr. : 058/23 03 15

Nieuwpoort, 20/07/2001

EURO - IMMO N.V.
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Mevrouw, Mijnheer,

Ingesloten sturen wij U het verslag van de buitengewone algemene vergadering der mede-eigenaars Res. Wellington d.d. 07/07/2001.

VERSLAG VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING DD.
07/07/2001.

Vertegenwoordigd in aantal :

Aanwezig :	17	Afwezig :	37
Volmachten :	30	Tot. vert.:	47
	----		----
Tot. vert.	47	Totaal :	84

In aantal duizendsten :

Aanwezig :	2.024	Afwezig :	4.025
Volmachten :	3.951	Tot. vert.:	5.975
	-----		-----
Tot. vert.	5.975	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 10u15. Hij verwelkomt van harte de mede-eigenaars aanwezig op deze buitengewone algemene vergadering. De syndicus is vertegenwoordigd door Dhr. Neyt en Mevr. Dieleman.

De voorzitter vraagt een minuut stilte ter nagedachtenis van de Heer Habets, die veertien dagen geleden is overleden.

De Heer Habets heeft meer dan 20 jaar deel uitgemaakt van de raad van beheer van de Residentie Wellington.

De voorzitter verduidelijkt dat deze buitengewone algemene vergadering werd bijeengeroepen om te beslissen om de verwarmingsinstallatie al dan niet over te schakelen van huisbrandolie op gas.

De gasmaatschappij biedt momenteel een zeer interessante premie voor het omschakelen van huisbrandolie op gas (12.000 bfr. per privatief). Dit bod is nog altijd geldig maar tot uiterlijk eind september 2001.
De voorzitter gaat over tot de punten van de dagorde.

DAGORDE

1/ Omschakeling verwarmingsinstallatie van huisbrandolie op gas.

Er werden drie prijsoffertes opgevraagd en volgende voorstellen werden geformuleerd:

De bestaande installatie af te breken en te vervangen door een nieuwe. Na een grondige studie door de drie installateurs werd voorgesteld het vermogen van de ketels (nu elk 400KW) te verminderen. Er werden ook prijzen opgevraagd voor het plaatsen van een condensatieketel.

De syndicus heeft een tabel opgemaakt met de verschillende offertes die aan de aanwezigen wordt overhandigd.

Tijdens de bespreking komt duidelijk tot uiting dat het voorstel van de firma "MORLITERM" om de huidige ketels en de branders te vervangen door 2 nieuwe van het merk "VIESSMANN" met een vermogen van 345 KW per ketel.

Totale kostprijs voor :

- afbreken en verwijderen huidige ketels
- plaatsen van 2 nieuwe ketels en branders
- aansluiting van de hydraulische verbindingen
- aansluiting van de gasverbindingen
- testen en afregelen
- een goede service achteraf
- een waarborg van 1 jaar bovenop de fabriekswaarborg

Kortom zoals in de prijsofferte vermeld, een compleet en perfect werkende installatie voor de prijs van : **1.045.000 bfr. + 62.700 bfr. (6% BTW) = 1.107.700 bfr.**

De bijkomende werken (aanpassen van het lokaal) bestaan uit :

- een gasdetectie : gasafsluiter, snuiver en geluidsalarm
- een sas in de stookplaats
- bijkomende verluchting en ventilatie
- een scheidingsmuur tussen de stookplaats en de tellers zodat de eigenaars toegang hebben tot hun individuele teller.
- onvoorziene bijkomende kosten zoals (lichten, minuterie e.a.)

voor een totale kostprijs van **303.500 bfr. + 18.210 bfr. (6% BTW) = 321.710 bfr.**

Na een uitvoerige bespreking vraagt de syndicus te stemmen over de omschakeling van huisbrandolie op gas.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA
5.975

NEEN
0

ONTH.
0

Het plaatsen van twee VIESSMANN ketels en branders met een vermogen van 345 KW per ketel door de firma MORLITERM.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.975	0	0

De syndicus stelt voor hoe, volgens de raad van beheer en hemzelf, de kosten voor deze installatie zouden moeten worden verrekend :

- de totale investering voor het vervangen van de installatie delen door 81 particulieren (deze van de conciërge maakt deel uit van de gemeenschap) :

$1.107.700 : 81 = 13.675 \text{ bfr. per particulier.}$

- te ontvangen premie : $12.000 \text{ bfr.} \times 82 \text{ (particulieren)} = 984.000 \text{ bfr.}$

= per particulier $984.000 \text{ bfr.} : 81 = 12.148 \text{ bfr.}$

Te betalen per particulier : $13.675 \text{ bfr.} - 12.148 \text{ bfr.} = 1.527 \text{ bfr.}$

De bijkomende werken om het lokaal aan te passen bedragen **321.710 bfr.**

Dus per eenheid :

$321.710 \text{ bfr.} : 9.780 \text{ (garages en parkings niet)} = 32,89 \text{ bfr.}$

De syndicus legt ook de andere mogelijkheden uit :

- totale investering - premie = $445.410 \text{ bfr.} : 9.780 = 45,54 \text{ bfr./eenheid.}$

- totale investering - premie = $445.410 \text{ bfr.} : 81 = 5.499 \text{ bfr./ particulier.}$

- totale investering = $1.429.410 \text{ bfr.} : 9.780 = 146,16 \text{ bfr./eenheid}$ - aftrekken van de premie/particulier.

vb. 90 eenheden = $90 \times 146,16 = 13.154 \text{ bfr.} - 12.148 \text{ bfr.} = 1.006 \text{ bfr.}$

vb. 160 eenheden = $160 \times 146,16 = 23.386 \text{ bfr.} - 12.148 \text{ bfr.} = 11.238 \text{ bfr.}$

De syndicus vraagt te stemmen over het al dan niet akkoord zijn met het eerste voorstel, zijnde :

een vaste vergoeding van $1.527 \text{ bfr. per particulier} + 32,89 \text{ bfr. per eenheid}$ voor de bijkomende werken.

voorbeelden : voor 90 en 160 eenheden

90 eenheden : $1.527 \text{ bfr.} + (90 \times 32,89) 2.960 \text{ bfr.} = 4.487 \text{ bfr.}$

160 eenheden : $1.527 \text{ bfr.} + (160 \times 32,89) 5.262 \text{ bfr.} = 6.789 \text{ bfr.}$

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.975	0	0

De huidige installatie wordt afgebroken vanaf 27/08/2001.

Wij vragen de volledige medewerking van alle bewoners van het gebouw om de kelderverdieping tijdens de afbraakwerken zoveel mogelijk te vermijden, de mazoutbranders zullen onvermijdelijk veel vuil (roet) veroorzaken in de keldergangen tijdens deze werken.

De nieuwe installatie zal opnieuw operationeel zijn vanaf 22 september 2001.

2/ Informatie en bespreking dakterras.

Meester Bailleul, advocaat van de vereniging van mede-eigenaars, legt in het kort uit dat er twee verschillende procedures lopende zijn.

- enerzijds een procedure in minnelijke schikking voor de betegeling op het dakterras
- anderzijds een gerechtelijke procedure voor waterinsijpelingen.

De deskundige, Mr. Deconinck, die zowel de minnelijke als de gerechtelijke expertise uitvoert, heeft reeds meerdere malen alle partijen gecontacteerd en er is één partij, Missinne, die zich niet meer laat zien of horen.

Partij Missinne is in faling.

Derhalve heeft de syndicus, na toestemming te hebben gekregen van de Heer Deconinck, een aannemer aangesproken om schadebeperkende maatregelen te nemen.

Meester Bailleul verduidelijkt dat op de bijzondere algemene vergadering dd.

11/04/1999 Missinne bijna unaniem verkozen werd.

Er staat duidelijk vermeld welke werken werden aangevraagd en welke werken de firma Missinne voorstelde. Er was een duidelijk verschil merkbaar tussen de prijsofferte van Missinne en deze van bijvoorbeeld Lumco.

Meester Bailleul wijst erop dat de Heer Mosselmans de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus heeft gedagvaard.

Er wordt een schadevergoeding geëist ten bedrage van 292.500 bfr. ten titel van genotsderving, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten.

Meester Bailleul merkt tevens op dat geen enkele firma staat te springen om de werken, door Missinne uitgevoerd, te verbeteren waar noodzakelijk is. Tevens hebben alle firma's van dakwerken een enorme achterstand en het bouwverlof staat voor de deur.

De voorzitter stelt duidelijk dat de algemene vergadering gekozen heeft voor de goedkoopste oplossing (zonder toezicht - houdende architect) en dat dit negatief is uitgevallen.

Na een uitvoerige bespreking wordt gevraagd om het verleden te vergeten en enkel te zoeken naar een oplossing voor alle partijen.

Meester Versyp, advocaat van de Heer Mosselmans, vraagt om de gestapelde tegels op het dakterras te verwijderen, de balustrade, die op meerdere plaatsen wankel is, voorlopig beter te bevestigen. Hij dringt erop aan om een aannemer aan te stellen die het dakterras volledig in orde stelt.

De syndicus stelt voor om iemand te sturen om de gestapelde tegels te plaatsen op dat gedeelte van het terras dat nu openligt. De syndicus zal de firma Aluform contacteren en hen vragen de balustrade nog voor het bouwverlof beter te bevestigen.

De syndicus vraagt om, teneinde de werken aan het terras volledig te kunnen afwerken volgens de regels van de kunst, een ingenieur aan te stellen.

Er kan eventueel gevraagd worden, gezien het terras toch volledig vrij dient te worden gemaakt, om een laag roofing bij te leggen om opnieuw over een waterdichtheidsgarantie te kunnen beschikken.

Na besprekingen tussen eigenaars, en om te zorgen dat de werken binnen een bepaalde termijn kunnen worden gerealiseerd, wordt er voorgesteld aan de raad van beheer

volmacht te geven om een aannemer aan te stellen wanneer de kosten minder dan 1.500.000 bfr. (één miljoen vijfhonderdduizend belgische franken) bedragen

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.200	775	0

3/ Dagvaarding Mosselmans

Dit punt werd samen met punt 2 besproken.

4/ Info werken parking

De Heer Debauche en de Heer Hermans (Ir. arch.) hebben grote schade vastgesteld aan één van de hoofdbalken in gewapend beton van het dak van de parking, ze hebben opgemerkt dat sommige balken enkel nog met een paar mm op diezelfde hoofdbalk steunden. Het instorten van één van deze balken riskeerde om de andere overspanningen mee te sleuren wat een catastrofe zou zijn geweest (er werden foto's getoond op de vergadering).

Gezien de hoogdringendheid, heeft de raad van beheer en de syndicus de Heer Hermans aangesteld om een lastenboek op te stellen en een voorafgaande studie te maken om de beste oplossing te vinden. Er werd beslist dat de snelste, de zekerste en de minst dure oplossing, het versterken was van de bestaande balken door een ijzerwerk in gegalvaniseerd staal, met bouten bevestigd en het uitzetten van de materialen toelatend (metaal en beton). Deze ijzerconstructie steunt op stevige funderingen in gewapend beton, met een diepte van 1m50. (foto's getoond op de vergadering).

Een mede-eigenaar merkt op dat het over een verborgen constructiefout gaat, en de architect van destijds in gebreke zou kunnen gesteld worden, maar de dringende noodzakelijkheid en de duur van gerechtelijke procedures (met onzekere afloop), heeft ons doen afzien van deze oplossing.

Het ijzerwerk van de hoofdbalk werd gereinigd en beschermd, het beton werd hersteld met moderne hechtingsproducten.

Al deze werken werden uitgevoerd onder toezicht van de Heer Hermans. De termijn werd gerespecteerd en de garage werd opgekuist.

De prijsofferte van de firma Braet bedroeg **2.215.884 bfr.** (zie een schrijven d.d. 19/04/2001) maar tijdens het uitvoeren der werken waren sommige zaken (funderingen) gemakkelijker dan voorzien. Dit was trouwens zo voorzien in de bestelbon opgesteld door de Ir. Arch. en de prijs werd aangepast : **1.853.575 bfr.** (BTW en ereloon van de ingenieur inbegrepen).

De dagorde uitgeput zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 12.45uur.

Association des co-propriétaires Rés. Wellington
p.a. Euro-Immo N.V.; Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Tel. nr. : 058/23 65 82
Fax nr. : 058/23 03 15

Nieuwpoort, 20/07/2001

EURO - IMMO N.V.
ALBERT I LAAN 234
8620 NIEUWPOORT

Madame, Monsieur,

Nous vous envoyons ci-joint le rapport de l'assemblée générale extra-ordinaire des copropriétaires de la Résidence Wellington du 07/07/2001.

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 07/07/2001.

Représentés en nombre :		Absents :	37
Présents :	17	Tot. représ.:	47
Procurations :	30		----
Tot. Représ.	47	Total :	84
En dix millièmes :		Absents :	4.025
Présents :	2.024	Tot. représ.:	5.975
Procurations :	3.951		-----
Tot. Représ. :	5.975	Total :	10.000

Plus de 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 10h15. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale extraordinaire. Le syndic est représenté par Mr. Neyt et Mme Dieleman.

Le président demande une minute de silence à la mémoire de Mr. Habets, qui est décédé il y a quinze jours.

Mr. Habets a été membre du conseil de gérance de la résidence Wellington pendant plus de 20 ans.

Le président explique que cette Assemblée Générale extraordinaire a été décidée en vue du changement ou non de l'installation de chauffage existante au mazout par une installation au gaz.

La compagnie du gaz offre actuellement une prime très intéressante pour la conversion de mazout au gaz (12.000 bfr. par privatif). Cette offre est toujours valable mais sera clôturée fin septembre 2001.

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

ORDRE DU JOUR

1/ Conversion de l'installation de chauffage de mazout vers gaz.

Il y a eu trois réponses aux appels d'offre et les propositions suivantes ont été formulées :

Démontage de l'installation existante, et remplacement par une neuve. Après étude de base, effectuée par les trois installateurs, il a été proposé d'envisager la possibilité de diminuer la puissance des chaudières (actuellement 400 kw chacune). Offre pour le placement de chaudières à condensation a également été demandée.

Le syndic a établi un tableau récapitulatif reprenant les différentes offres, celui-ci a été distribué aux copropriétaires présents.

Pendant les discussions, il est apparu clairement que la proposition de firme "MORLITERM" était retenue pour le remplacement des chaudières et des brûleurs existants par deux nouvelles de la marque "VIESSMANN" d'une puissance de 345 kw par chaudière.

Prix total pour :

- démonter et enlever les chaudières existantes.
- placement de deux nouvelles chaudières et leurs brûleurs.
- raccordement aux circuits hydrauliques existants.
- raccordement aux arrivées du gaz.
- tests et réglages.
- un bon service après vente.

- une garantie supplémentaire d'un an en plus de la garantie d'usine.

Donc comme prévu dans l'offre, une installation en parfait ordre de marche pour le prix de :

1.045.000 FB + 62.700 FB (6% TVA) = 1.107.700 FB.

Les travaux complémentaires (mise en conformité du local) :

- détecteur de gaz avec coupure d'arrivée, renifleur et alarme sonore.
- un sas dans la chaufferie.
- aération et ventilation supplémentaire.
- un mur de séparation entre chaufferie et compteurs afin de permettre aux copropriétaires, l'accès aux compteurs.

- travaux supplémentaires imprévus, tels que installation d'éclairage et minuterie...

Pour un prix total de **303.500 FB. + 18.210 FB(6% TVA) = 321.710 FB.**

Après discussions et explications, le syndic demande de passer au vote pour décider si l'on convertit l'installation de mazout vers le gaz naturel.

RESULTAT DU VOTE

OUI
5.975

NON
0

ABST.
0

Le placement de deux chaudières **VISSMANN** et leur brûleur d'une puissance de 345 KW chacune par la firme **MORLITERM**.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.975	0	0

Le syndic expose ensuite la proposition retenue par le conseil de gérance et lui-même et qui s'établit comme suit :

- investissement total pour le remplacement de l'installation à partager par 81 privatifs, (celui de la conciergerie faisant partie des communs), ce qui fait :

1.107.700 : 81 = 13.675 FB. par privatif.

- prime à recevoir : **12.000 FB x 82 (privatifs) = 984.000 FB.**

= par privatif 984.000 FB : 81 = 12.148 FB.

A payer par privatif : 13.675 FB - 12.148 FB = 1.527 FB.

Les frais supplémentaires de mise en conformité du local s'élèvent à **321.710 FB.**

Ce qui correspond par quotité à :

321.710 FB : 9.780 (garages et parking en moins) = 32,89 FB.

Le syndic explique les autres possibilités :

- investissement total - prime = 445.410 FB : 9.780 = 45,54 FB / quotité.

- investissement total - prime = 445.410 FB : 81 = 5.499 FB / privatif.

- investissement total 1.429.410 FB : 9.780 = 146,16 FB / quotité - retrait de la prime / privatif.

exemples : 90 quotités = $90 \times 146,16 = 13.154 \text{ FB} - 12.148 \text{ FB} = 1.006 \text{ FB}$

exemples : 160 quotités = $160 \times 146,16 = 23.386 \text{ FB} - 12.148 \text{ FB} = 11.238 \text{ FB}$

Le syndic demande de voter l'accord ou non avec la première proposition à savoir : une somme fixe de 1.527 FB par privatif + 32,89 FB par quotité pour les travaux complémentaires.

Exemples : pour 90 et 160 quotités

90 quotités : $1.527 \text{ FB} + (90 \times 32,89) = 2.960 \text{ FB} = \underline{4.487 \text{ FB}}$

160 quotités : $1.527 \text{ FB} + (160 \times 32,89) = 5.262 \text{ FB} = \underline{6.789 \text{ FB}}$

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.975	0	0

L'ancienne installation sera démontée à partir du 27/8/2001.

Nous demandons une entière collaboration de tous les occupants de l'immeuble afin d'éviter au maximum le passage dans les caves pendant les travaux de démontage,

les chaudières au mazout entraîneront inévitablement beaucoup de saletés dans les couloirs lors de leur transport pendant les travaux.
La nouvelle installation sera opérationnelle à partir du 22/9/2001.

2/ Information et point de vue sur la terrasse étage technique

Maître Bailleul, avocat de l'association des copropriétaires, explique en bref qu'il y a deux procédures en cours.

- d'une part une procédure pour un arrangement en l'amiable concernant le carrelage de la terrasse étage technique.

- d'autre part, une procédure judiciaire pour les infiltrations d'eau.

L'expert, Mr. Deconinck, qui traite tant la procédure à l'amiable que la procédure judiciaire, a contacté toutes les parties concernées, et une partie (Missinne) ne s'est plus montrée ni fait entendre.

La partie Missinne est en faillite.

Par conséquent, après accord de Mr. Deconinck, le syndic a contacté un entrepreneur pour prendre les mesures qui s'imposent pour éviter une aggravation des dégâts d'infiltrations.

Maître Bailleul rappelle que lors d'une réunion extraordinaire du 11/4/99, Missinne avait été choisi à la quasi unanimité.

Il était clairement renseigné quels travaux avait été demandés et quels étaient les travaux proposés par Missinne. Il y avait une différence flagrante entre l'offre de Missinne et celle par exemple de Lumco.

Maître Bailleul fait remarquer que Mr. Mosselmans a assigné l'association des copropriétaires et le syndic.

Il a été exigé une indemnité de 292.500 FB pour privation de jouissance augmentée des intérêts légaux.

Maître Bailleul fait remarquer qu'aucune firme ne se précipite pour améliorer où c'est nécessaire et continuer des travaux entrepris par Missinne, étant donné que toutes les firmes de réparation de toitures ont un énorme retard vu les intempéries et la proximité des congés du bâtiment.

Le président fait remarquer clairement que lors de la réunion générale il y a eu accord pour choisir l'offre la moins chère (sans architecte surveillant) et que ceci s'est révélé négatif.

Après une discussion fournie et animée, il a été demandé d'oublier le passé et uniquement rechercher ensemble la meilleure solution pour toutes les parties.

Maître Versyp, avocat de Mr. Mosselmans, demande que les carrelages empilés sur la terrasse de l'étage technique soient enlevés, et que la balustrade qui est chancelante à plusieurs endroits soit consolidée provisoirement. Enfin il insiste pour qu'un entrepreneur soit désigné pour mettre la terrasse de l'étage technique complètement en ordre.

Le syndic propose d'envoyer quelqu'un afin de répartir les carrelages actuellement empilés sur la partie de la terrasse qui est ouverte.

Le syndic contactera la firme Aluform pour venir, avant les congés du bâtiment, mieux consolider la balustrade.

Le syndic demande, afin que la terrasse de l'étage technique soit remise en état selon les règles de l'art, qu'un ingénieur soit désigné.

Il pourrait être éventuellement demandé, vu que la terrasse doit quant même être complètement libérée, d'ajouter une couche de roofing afin de pouvoir bénéficier d'une garantie supplémentaire sur l'étanchéité.

Après discussions entre copropriétaires, et pour faire en sorte que les travaux puissent être réalisés dans des délais raisonnables, il a été proposé de donner mandat au conseil de gérance afin de pouvoir engager un entrepreneur si les frais s'élèvent à moins de 1.500.000 FB (un million cinq cent milles Francs Belges).

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.200	775	0

3/ Citation Mosselmans

Ce point a été discuté ensemble avec point 2.

4/ Info travaux parking

Mr. Debauche et Mr. Hermans (Ing. Arch.) ont constaté de gros dégâts à une poutre maîtresse de soutien en béton armé du toit du parking, ils ont constaté que certaines poutres ne reposaient plus que sur quelques mm, la chute d'une de ces poutres, risquait d'entraîner l'effondrement de toute la travée, ce qui eut été une catastrophe (des photos ont été montrées à la réunion).

Au vu de l'urgence de la situation, le conseil de gérance et le syndic ont désigné Mr. Hermans pour établir un cahier des charges, et une étude préliminaire afin de trouver la solution la meilleure. Il s'est avéré que la solution la plus sûre, la plus rapide et la moins chère, était le renforcement des poutres existantes par une structure métallique en acier galvanisé et boulonné qui permette une dilatation des matériaux tant acier que béton, cette structure est soutenue sur des fondations en béton armé, d'une profondeur de 1m50 (photos montrées à la réunion).

Un copropriétaire fait remarquer qu'il s'agit d'un vice caché de construction qui pourrait mettre en cause l'architecte de la construction, mais l'importance et l'urgence, au vu de la durée des procédures judiciaires (sans certitude du dénouement) nous a fait abandonner cette solution.

Le fer visible du béton armé de la poutre maîtresse a été nettoyé et protégé, le béton a été réparé avec des produits accrocheurs modernes.

Tous ces travaux ont été effectués sous le contrôle de Mr. Hermans. Les délais ont été respectés et le garage a été nettoyé.

*Le prix de l'offre de la firme Braet était de **2.215.884 FB**. (voir courrier du 19/04/2001) mais lors de l'exécution de certains travaux (fondations) il est apparu que le travail était plus aisé qu'initialement prévu. Ce cas ayant été prévu par l'Ing. Arch. lors de l'établissement du bon de commande, le prix a été revu à la baisse : **1.853.575 FB** (TVA et honoraires de l'ingénieur compris).*

Les sujets à l'ordre du jour étant épuisés, le président clôture la réunion à 12.45h.