

**Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington**

Nieuwpoort, 29/10/2004

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 13/11/2004 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. 08/11/03.
- 2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/03 - 30/9/04 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.  
Volgende eigenaars hebben hun afrekening(en) op heden nog niet betaald :  
S.A Agimo (1.442,13 €); Lejeune (967,03€); Mosselmans (3.518,93 €); Roland (1.029,21€); Thielemans (817,03 €) en Walraet (1.750,90 €)
- 3/ Afsluitkraan voor water per verdiep.
- 4/ Opvragen reservefonds; voorstel 0,25 € per eenheid vanaf volgende afrekening.
- 5/ Diversen.  
Ontvangen briefwisseling

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  
i.o. A. Dieleman**

**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 13/11/04

\* 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/garage/park./ nr.*  
*Aantal Quotiteiten:*

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 invitons à l' Assemblée Générale de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 13/11/2004 à 09H30

**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/ Approbation du rapport de l' assemblée générale d.d. 08/11/03.
- 2/ Approbation du décompte de la période 1/10/03 - 30/09/04 avec décharge au Conseil d' administration et au syndic.  
Les propriétaires suivants n' ont pas encore payé leur(s) décompte(s) jusqu' à présent :  
S.A. Agimo (1.442,13€); Lejeune (967,03€); Mosselmans (3.518,93€); Roland (1.029,21€); Thielemans (817,03€) et Walraet (1.750,90€).
- 3/ Robinet de fermeture pour l' eau froide par étage.
- 4/ Demande d' un fonds de réserve; proposition : 0,25 € par unité sur le décompte prochain.
- 5/ Divers.  
- lettres reçues : pourparlers.

Les co-propriétaires qui ne pourraient pas assister à l' assemblée générale sont priés de remettre leur procuration, soit à un co-propriétaire qui s' y rendra, soit à un membre du Conseil d' Administration ( éventuellement par la poste 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

i.o. A. Dieleman

**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 13/11/04  
\* 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/

Date :

Compléter à la main  
" Bon pour procuration "

Signature

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

Aantal quotiteiten:  
Nombres de quotités:

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D.13/11/2004  
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 13/11/2004

<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 08/11/03. 1/ Approbation du rapport de l'assemblée générale d.d. 08/11/03.</i>			
<i>2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/03 - 30/09/04 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus. 2/ Approbation du décompte période 1/10/03 - 30/09/04 avec décharge au conseil d'administration et au syndic.</i>			
<i>3/ Afsluitkranen voor water per verdiep. 3/ Robinet de fermeture pour l' eau froide par étage.</i>			
<i>4/ Opvragen reservefonds; voorstel 0,25€ per eenheid vanaf volgende afrekening. 4/ Demande d' un fonds de réserve; proposition 0,25 € par unité sur le décompte prochain.</i>			

Vereniging Mede-eigenaars Res. Wellington  
p.a. Albert I laan 234 H. Consciencelaan 3  
8620 Nieuwpoort 8660 De Panne  
Tel. nr.: 058/23 65 82058/41 29 56  
Fax nr.: 058/23 03 15058/41 02 10

Nieuwpoort, 29/11/2004

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 van 13/11/2004.

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING D.D 13/11/2004.

In aantal eigenaars :

Aanwezig : 20

Volmachten : 27

---  
Tot.vert. 47

Afwezig : 37

Tot. vert.: 47

---

Totaal : 84

In aantal tienduizendsten :

Aanwezig : 2.401

Volmachten : 3.364

-----  
Tot.vert.: 5.765

Afwezig : 4.235

Tot.vert.: 5.765

-----

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, Mr. Devaere, opent de vergadering om 9u45. Hij verwelkomt van harte de mede-eigenaars op deze Algemene Vergadering. De syndicus is vertegenwoordigd door de Heer Neyt en Mevrouw Dieleman. Iedere eigenaar heeft één stembrief ontvangen die na het behandelen van elk punt dient te worden ingevuld.

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

**DAGORDE**

1/ Goedkeuring verslag Algemene Vergadering d.d. 08/11/2003.

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende het verslag van de vorige statutaire Algemene Vergadering.

Na bespreking van de gemaakte bemerkingen, gaat men over tot de stemming over de goedkeuring van het verslag.

**UITSLAG VAN DE STEMMING**

JA  
5.672

NEEN  
0

ONTH.  
93

2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/2003-30/09/2004 met kwijting aan de raad van beheer en de syndicus.

De voorzitter deelt mede dat de eigenaars een zeer gedetailleerde afrekening voor de periode 01/10/03 - 30/09/04 hebben ontvangen.

Op de afrekening staat naast de datum, het intern nummer van de factuur, de leverancier, een korte beschrijving van de onkosten, het bedrag in euro en het bedrag van de vorige afrekening.

**De voorzitter herinnert er aan dat alle afrekeningen dienen betaald te zijn, uiterlijk 15 december 2004 . De eigenaars die tot aan het versturen van de uitnodiging van deze algemene vergadering nog een saldo hadden ten opzichte van de gemeenschap werden op deze uitnodiging vermeld.**

De algemene kosten zijn in vergelijking met het vorig boekjaar met €2.503,47 gedaald en dit is enkel te wijten aan het feit dat er minder kosten zijn geweest aan de liften maar daartegen over staan herstellingskosten aan de garagepoort, het saneren van de stookolietank en een herstelling van een waterinfiltratie in de garage aan de hoek van het gebouw. Voor het gebouw werden duinrozen geplant. Na de gevelwerken werd ook alle gebroken beglazing in de balkons vervangen (zie verslag A.V.2002 punt 5b).

Ook werden er kosten voor een deurwaarder in afrekening gebracht voor Mevr. Lejeune, die in gebreke blijft met haar betalingen. Deze kosten zijn mogelijks te recupereren.

Behalve de reserve voor de verwarming werden alle andere reserves komende van de overschotten van het dak en de garage, afgerekend.

Alle andere kosten zijn op een indexverhoging na gelijk gebleven.

De kosten voor verbruik en onderhoud verwarming zijn gedaald van 17.383,89€ naar 11.756,12€ of met 5.627,77€. Het aantal verbruikte m<sup>3</sup> gas bedraagt 27.010 m<sup>3</sup> t.o.v. 25.421 m<sup>3</sup> het vorig boekjaar. Er werd geen vaste vergoeding aangerekend per privaatief ( een éénmalige vergoeding van 524,00€ exclusief BTW voor de huur van de teller). Nieuw is nu echter een som voor de distributiekosten (€2.355,24 exclusief BTW). Deze kosten zijn afhankelijk van het verbruik.

In het boekjaar 01/10/01 - 30/09/02 werd er 24.187 m<sup>3</sup> gas verstoekt.

De syndicus heeft de afrekening verwarming opgemaakt volgens de genomen beslissing op de vorige algemene vergadering.

Het aantal uren verwarming is gedaald naar 12.726 ten opzichte van 16.452 vorig boekjaar en van 13.426 tijdens het boekjaar 01/10/01 - 30/09/02.

Er wordt opgemerkt dat de eindfactuur niet in rekening werd gebracht. Deze factuur zal in de volgende afrekening worden verwerkt maar het bedrag voor het verbruik van de gas is te verwaarlozen ( supplement 18,89€ over de periode van 13/10/2003 - 05/10/04).

Door de vermindering van 20 % naar 10 % per eenheid, het wegvallen van de vaste vergoeding per privaatief is de prijs per uur verwarming gestegen van 0,5620€ per uur naar 0,8314€ per uur.

Er wordt ook opgemerkt dat de prijs per m<sup>3</sup> water nu gebracht is op 1,42 € i.p.v. 1,17 € exclusief BTW. Jaren werd er 0,59€ (of 24 bfr.) per m<sup>3</sup> aangerekend.

De Heer Devaere en Mevr. Destrebecq Christine - Goethals hebben de boekhouding grondig nagezien.

Alle facturen en bankuittreksels werden gecontroleerd en juist bevonden. Er werden geen onregelmatigheden vastgesteld.

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende de boekhouding, de balansen en de afrekeningen.

Een eigenaar vraagt wanneer de opbrengst van de huur van de fietsshaken zal verrekend worden. Dit zal gebeuren op de volgende afrekening.

Op alle opmerkingen wordt een antwoord geformuleerd.



Er wordt overgegaan tot stemming over de goedkeuring van de afrekeningen (algemene kosten en verwarming) periode 1/10/2003-30/09/2004 en van de kwijting aan de raad van beheer en syndicus.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.672	0	93

3/ Afsluitkranen voor water per verdieping.

De Heer Debauche deelt mede dat wanneer een eigenaar een waterkraan wil laten vervangen het water in het gebouw volledig dient te worden afgesloten. Hij stelt voor om een afsluitkraan per verdieping te plaatsen zodat bij defect enkel die verdieping dient te worden afgesloten waar zich problemen voordoen.

De syndicus maakt van de gelegenheid gebruik om te vermelden dat de afsluitkranen van de particulieren regelmatig dienen te worden gebruikt. Hij dringt aan opdat de eigenaars, die voor een min of meer lange periode hun privaatief verlaten, hun waterkraan in de gang (rechtse kast) zouden dichtdraaien. Dit heeft een dubbele functie :

- zo wordt vermeden dat de waterkraan vast geraakt door kalkafzetting
- zo kan grote schade vermeden worden in Uw appartement en bij de burens wanneer er een lek ontstaat tijdens Uw afwezigheid.
- Men zal alle kranen controleren wanneer men de afsluitkranen plaatst.

Kostprijs voor het plaatsen van de afsluitkranen : 1.500,00€ exclusief 6% BTW.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.765	0	0

4/ Opvragen reservefonds, voorstel 0,25€ per eenheid vanaf volgende afrekening.

Op de vorige algemene vergadering werd voorgesteld om een reservefonds op te richten. De syndicus heeft daarom alle reserves, uitgezonderd de reserve bestemd voor het vervangen van de valven, contactpunten en individuele tellers van de verwarming, afgetrokken van de afrekening. Het bestaande reservefonds + intresten in totaal ten bedrage van 15.392,36€, dat aangelegd werd door de vorige syndicus, zal nu verder aangevuld worden.

In de afgelopen jaren zijn er aan het gebouw ingrijpende werken gebeurd : een nieuwe dakbedekking, de gewelven van de ondergrondse garages werden hersteld, een waterontharder werd geïnstalleerd, de gevel werd gerestaureerd, twee nieuwe verwarmingsketels werden geplaatst en de liften zijn zojuist hersteld en aangepast aan de nieuwe wetgeving.

De voorzitter deelt mede dat de liftdeuren nog zullen moeten worden geschilderd daar dit niet voorzien was in de prijsofferte van de firma Coopman. Hij heeft hierover een vraag gekregen van meerdere eigenaars. Kostprijs voor het schilderen van 20 liftdeuren : 2.720,00 € exclusief BTW.

Vermoedelijk dienen in de eerste jaren geen grote werken meer te worden uitgevoerd. Iedere eigenaar weet ondertussen welk prijskaartje er aan deze noodzakelijke werken was verbonden.

Wat de grote onderhoudswerken betreft, willen we vermijden dat we binnen enkele jaren voor dezelfde verrassingen staan : daarom stelt de raad van beheer voor vanaf de volgende afrekening jaarlijks een som van 0,25€ per eenheid te sparen. De residentie heeft 10.000

eenheden. Jaarlijks zou het reservefonds aangroeien met 2.500 €. Na verloop van tijd kan de prijs per eenheid aangepast worden.

Er dienen twee voorwaarden vervuld te worden vooraleer er geld van het reservefonds kan worden gebruikt:

- 1- er dient altijd een beslissing van een algemene vergadering aan voorafgaan
- 2- de uit te geven som moet minimum 7.500 € bedragen

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.509	0	256

#### 5/ Diversen.

De voorzitter deelt mede dat de vereniging van de mede-eigenaars geen commissaris van de rekeningen heeft aangesteld. Daar Mevr. Christine Destrebecq-Goethals heeft geholpen bij de controle stelt de voorzitter voor om haar als commissaris van de rekeningen aan te duiden en op de volgende algemene vergadering dit te officieel te laten bekrachtigen.

De algemene vergadering is er unaniem mee akkoord.

#### Bespreken ontvangen briefwisseling.

Volgende punten werden door de eigenaars aangebracht :

- Dhr. Dumoulin : de afrekening van de kosten verwarming. De afrekening werd opgesteld volgens de genomen beslissing op de vorige algemene vergadering.
- Dhr. Humier : aan de gemeente De Panne zal een schrijven worden gericht om de doorgang naar zee netter en harder te maken. Tevens zal gevraagd worden om de heesters naast het gebouw te snoeien en te besproeien tegen de rupsen.
- Dhr. Mosselmans: het ongemak tijdens de werken aan de liften is onvermijdelijk geweest. Wegens het niet voorradig zijn van wisselstukken werden de werken uitgesteld tot na het seizoen. Dit werd reeds schriftelijk aan hem medegedeeld
- Dhr. Deprez: de voorzitter stelt vast dat er verwarring is ontstaan na de opeenvolgende beslissingen van de algemene vergadering. Het is duidelijk dat fietsshaken die zich in een gemeenschappelijk deel bevinden niet kunnen verkocht worden, en dit werd ook bevestigd in de laatste beslissing van de algemene Vergadering. Dit is nogmaals per brief aan de Heer Deprez medegedeeld.

Gevraagd wordt om in de toekomst, de nieuwe aanwezige eigenaars voor te stellen op de algemene vergadering. De voorzitter antwoordt dat we deze goede suggestie zullen realiseren.

De nieuwe eigenaars zijn : Mr. en Mevr. Delporte app. K7

De voorzitter dankt de aanwezige eigenaars voor hun positieve medewerking en sluit de algemene vergadering om 11.30 uur.

---

***Bijkomende aanbevelingen i.v.m. de schakelkasten "elektriciteit" en de verwarmingsradiatoren in de privatieven.***

*Het is sterk aan te raden aan alle mede-eigenaars, om een differentieel schakelaar van 30Ma – 40A te laten plaatsen als algemene stroomonderbreker. Dit voor hun veiligheid en die van de bewoners, en wat nog beter zou zijn is de plaatsing van een 2<sup>e</sup> differentieel van 30 Ma voor de stroom van de badkamer en de vaatwasmachine.*

*De installatie van deze stukken beschermt U tegen elektrocutiegevaar, want alle stroomverlies wordt opgevangen door de differentieel die de stroomtoevoer afsluit indien gevaar. Dit in tegenstelling tot de zekeringen die er nu zitten die enkel in geval van een kortsluiting of overbelasting uitvallen.*

*Mr. Debauche is ter Uwer beschikking voor alle nuttige informatie hier omtrent.*

*Er wordt ook aan iedereen gevraagd om de radiatoren en hun kranen na te zien, want een klein lek kan ineens erger worden en een catastrofe veroorzaken. Het is in Uw belang.*

Ass. des cò-prop. 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, 29/11/2004

EURO - IMMO N.V.  
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Madame,  
Monsieur,

Nous vous envoyons ci-après le rapport de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence Wellington du 13/11/2004.

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13/11/2004

Représentés en nombre :

Présents :	20	Absents :	37
Procurations :	27	Tot. Représ.:	47
	---		---
Tot. Représ.	47	Total :	84

En dix millièmes :

Présents :	2.401	Absents :	4.235
Procurations :	3.364	Tot. Représ.:	5.765
	-----		-----
Tot.vert.:	5.765	Totaal :	10.000

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

Le président, M. Devaere, ouvre la séance à 9h45. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale. Le syndic est représenté par M. Neyt et Mme Dieleman.

Chaque propriétaire a reçu un bulletin de vote qu'il doit remplir après chaque point. Le président continue immédiatement avec les points à l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

1/ Approbation rapport de l'Assemblée Générale du 08/11/2003.

Le président demande s'il y a des remarques concernant le rapport de l'Assemblée Générale statutaire précédente.

Après quoi on passe au vote pour l'approbation du rapport.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5672	0	93

Approbation du décompte de la période 1/10/2003-30/09/2004 avec décharge au conseil de  
gérance et au syndic.

Le président rappelle que les propriétaires ont reçu un décompte très détaillé pour la période 01/10/03-30/09/04.

Sur le décompte, à côté de la date, le n° interne de la facture, le fournisseur, une courte description des frais, le montant en Euro et le montant du décompte précédent sont mentionnés.

**Le président rappelle que tous les décomptes doivent être payés avant le 15 décembre 2004.. Les propriétaires qui avaient encore un solde à payer à la société des copropriétaires au moment de l'envoi de l'invitation à cette assemblée générale, ont été renseignés sur la convocation.**

Les frais communs ont diminué de 2.503,47€ par rapport à l'exercice précédent. Ceci est dû au fait qu'il y a eu moins de frais aux ascenseurs, par contre il y a eu les frais de réparations à la porte du garage, la neutralisation de la cuve à mazout et la réparation d'une infiltration d'eau dans le garage au coin du bâtiment. Devant le bâtiment comme prévu on a planté des pimpenelles.

Après les travaux à la façade, toutes les vitres fêlées ou cassées des balcons ont été remplacées (voir rapport annuel 2002 point 5b).

Les frais d'huissier engendrés pour mise en demeure de Mme Lejeune, pour défaut de paiement sont aussi portés en compte, mais seront probablement récupérables.

Les réserves provenant des surplus du toit et du garage ont été décomptées, seul la réserve pour le chauffage a été maintenue.

Tous les autres frais sont restés pareils à une augmentation de l'index près.

Les frais de consommation et d'entretien du chauffage sont passés de 17.383,89€ à 11.756,12€ d'où 5.627,77€ de diminution. On a consommé 27.010 m<sup>3</sup> de gaz contre à 25.421 m<sup>3</sup> l'exercice précédent. La redevance fixe par compteur a été supprimée (une redevance annuelle unique de 524.00€ excl. TVA pour le loyer du compteur). Nouveau, la compagnie nous facture à présent les frais de distribution (2.355,24€ excl. TVA). Ces frais dépendent de la consommation.

Dans l'exercice 01/10/01-30/09/02 on avait consommé 24.187m<sup>3</sup> de gaz.

Le syndic a fait le décompte du chauffage suivant la décision de l'assemblée générale précédente.

Le nombre d'heures de chauffage a diminué : 12.726 au lieu de 16.452 à l'exercice précédent et 13.426 pour l'exercice 01/10/01-30/09/02.

On remarque que la facture finale du chauffage n'a pas été prise en compte, nous étant parvenue trop tard. Cette facture sera mise dans le décompte prochain mais la somme de la consommation du gaz est à négliger (supplément de 18,89€ pour la période du 13/10/03-05/10/04).

A cause de la diminution de 20% à 10% par unité, l'élimination de la redevance par privatif, les frais de distribution, et la diminution des heures consommées, le prix de l'heure de chauffage a augmenté de 0,5620€ à 0,8314€.

On signale aussi que le prix par m<sup>3</sup> d'eau est passé à 1,42€ au lieu de 1,17€ excl. TVA. Pendant des années on comptait 0,59€ (ou 24 hfr.) par m<sup>3</sup>.

Mr. Devaere et Mme Christine Destrebecq-Goethals ont vérifié la comptabilité dans sa totalité et en profondeur.

Toutes les factures et extraits de banque ont été contrôlés et approuvés. Aucune irrégularité n'a été constatée.

Le président demande s'il y a des remarques concernant la comptabilité, le bilan et les décomptes.

Un propriétaire demande quand sera décompté le rendement du loyer des crochets. Ceci se fera sur le prochain décompte.

On donne une réponse à toutes les remarques.

On passe au vote pour l'approbation du décompte 01/10/2003-30/09/2004 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5672	0	93

### 3/ Robinet de fermeture pour l'eau froide par étage.

Mr. Debauche fait remarquer qu'il faut couper l'eau de tout le bâtiment avec tout les risques que cela comporte, si un propriétaire doit remplacer un robinet d'arrêt. Il propose dès lors d'installer un robinet de fermeture par étage pour éviter cet inconvénient.

Le syndic profite de l'occasion pour signaler que les robinets de fermeture des appartements doivent être employés régulièrement. Il insiste pour que les propriétaires, qui quittent leur privatif pour une plus ou moins longue période, coupent l'arrivée d'eau sur le palier de leur étage (armoire de droite). Ceci a un double fonction :

- éviter que le robinet reste bloqué à cause du calcaire
- éviter aussi tout dégât des eaux dans votre privatif ainsi qu'à vos voisins, en cas de fuite accidentelle pouvant survenir pendant votre absence.

Une vérification du bon fonctionnement de ces vannes sera faite lors du placement des vannes d'arrêt par étage.

Le prix de l'installation : 1.500,00€ excl. 6% TVA.

#### RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.765	0	0

### 4/ Demande d'un fonds de réserve. proposition : 0,25€ par unité sur le décompte prochain.

A l'assemblée générale précédente, on a proposé de créer un fonds de réserve. C'est pourquoi le syndic a déduit toutes les réserves, sauf celle pour les vannes du chauffage, du décompte. Le fonds de réserve actuel + les intérêts en total 15.392,36€, crée par le syndic précédent, sera complété maintenant. Durant les années on a fait des travaux importants : une nouvelle couverture du toit, les voûtes dans le garage souterrain ont été réparées, on a installé un adoucisseur d'eau, la façade a été restaurée, on a placé deux nouvelles chaudières et on vient d'adapter et de réparer les ascenseurs.

Le président communique que les portes des ascenseurs doivent encore être repeintes vu que ceci n'était pas compris dans le prix de Coopman. Plusieurs propriétaires l'ont demandé. Le prix pour repeindre les 20 portes d'ascenseur : 2.720,00€ excl. TVA.

Il n'y aura probablement plus de grands travaux dans les années prochaines.

Chaque propriétaire sait quelle étiquette était mise avec ces travaux nécessaires.

Afin de ne plus avoir les mêmes surprises dans quelques années, le conseil de gérance propose d'épargner à partir du décompte prochain la somme de 0,25€ par unité.

La résidence a 10.000 unités. Le fonds de réserve augmentera donc chaque année de 2.500,00€.

Après un temps, le prix par unité pourrait être adapté.

Conditions à remplir avant de pouvoir utiliser l'argent du fond de réserve :

1. Avoir une décision de l'assemblée générale.
2. La somme à dépenser doit être supérieure 7.500€.

#### RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.509	0	256

### 5/ Divers

Le président communique que l'association des copropriétaire n'a pas nommé un commissaire aux comptes.

Comme Mme Christine Destrebecq-Goethals (copropriétaire du K4) a aidé pour le contrôle de la comptabilité, le président propose de la nommer comme commissaire aux comptes et de faire confirmer ceci officiellement à la prochaine assemblée générale. L'assemblée Générale est unanimement d'accord.

### **Discussion de la correspondance reçue.**

Les points suivants ont été proposés par les propriétaires:

- Mr. Dumoulin : le décompte des frais de chauffage. Le décompte a été fait suivant une décision prise à la précédente assemblée générale.
- Mr. Humier : on va écrire à la commune de La Panne pour demander de nettoyer et empierrier le chemin vers la plage. En même temps on demandera de tailler les arbustes et de les traiter contre les chenilles.
- Mr. Mosselmans : l'embarras pendant les travaux aux ascenseurs était inévitable. Pour cause de pièces de rechange épuisées, le renouvellement a été remis jusqu' après la saison.
- Mr. Deprez : le président constate qu'il y a eu confusion après une certaine décision de l'assemblée générale. Il est clair que des crochets de vélos qui se trouvent dans une partie commune ne peuvent pas être vendus et ceci a été confirmé dans la dernière décision de l'assemblée générale de 2003. Ceci a de nouveau été communiqué par écrit à Mr. Deprez.

On demande de présenter les nouveaux propriétaires à l'assemblée générale. Le président répond qu'on va réaliser cette bonne suggestion.

Ces nouveaux propriétaires sont : Mr. et Mme Delporte App. K7

Le président remercie les propriétaires présents pour leur collaboration positive et lève la séance à 11h30.

### **Recommandations supplémentaires en ce qui concerne les coffrets électriques et les radiateurs de chauffage dans les privatifs.**

Il est fortement conseillé à tous les copropriétaires, l'installation dans le coffret électrique de leur appartement ou studio, d'un interrupteur différentiel de 300 Ma-40A comme interrupteur général, pour leur sécurité et celle des occupants, et ce qui serait parfait, c'est aussi l'installation d'un second différentiel de 30 Ma sur le circuit de la salle de bains et du lave-vaisselle éventuel (règlement technique en vigueur, et assouplissement des assurances en cas de sinistre).

En effet, l'installation de ces pièces, vous mettrait complètement à l'abri de tout danger d'électrocution, car toute perte de courant entre phase électrique et terre, est détectée par le différentiel qui coupe le circuit qu'il protège, contrairement aux fusibles ou disjoncteurs qui ne se déclenchent qu'en cas de court-circuit ou de trop forte consommation.

Mr. Debauche reste à votre disposition pour tous renseignements que vous jugeriez utiles.

Il est en outre demandé à chacun de vérifier l'état des radiateurs et de leur robinet d'arrêt dans son privatif, car une légère fuite peut en s'aggravant brusquement devenir catastrophique. Il y va de votre intérêt.