

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, 28/10/2005

Geachte ,

Wij hebben de eer U uit te nodigen op de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars Res. Wellington, die doorgaat op zaterdag 12/11/2005 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. 13/11/04.*
- 2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/04 - 30/9/05 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.
Volgende eigenaars hebben hun afrekening(en) op heden nog niet betaald :
Lejeune (1.205,81€); Mosselmans (3.518,93 €) en Duprez (78,71€).*
- 3/ Wijziging samenstelling Raad van Beheer.
Bespreking ontslag van de Heer Lokere, bevestiging aanstelling Mevr. Goethals.*
- 4/ Probleem fietsshaken.*
- 5/ Daar Ethias weigert het contract te verlengen aan dezelfde voorwaarden, kiezen voor een andere verzekeringsmaatschappij?*
- 6/ 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
i.o. A. Dieleman*

P.A. Euro-Immo N.V.

Albert I laan 234

8620 NIEUWPOORT

Tel. nr. : 058/23.65.82

Fax nr : 058/23.03.15

Cher ,

Nous vous invitons à l' Assemblée Générale de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 12/11/2005 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. 13/11/04.
- 2/ Approbation du décompte de la période 1/10/04 - 30/09/05 avec décharge au Conseil d' administration et au syndic.
Les propriétaires suivants n' ont pas encore payé leur(s) décompte(s) jusqu' à présent :
Lejeune (1.205,81€); Mosselmans (3.518,93€) et Duprez (78,71€).
- 3/ Modification composition Conseil de Gérance. Démission de Mr. Lokere et confirmation nomination de Md. Goethals.
- 4/ Problème crochets de vélo.
- 5/ Ethias refusant de prolonger notre contrat aux mêmes conditions, choix d' une autre compagnie d' assurance ?
- 6/ Divers.

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

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, 05/12/2005

EURO - IMMO N.V.
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Mevrouw,
Mijnheer,

Ingesloten sturen wij U het verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars Residentie Wellington van 12/11/2005.

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING D.D 12/11/2005.

In aantal eigenaars :

| | | | |
|--------------|----|-------------|----|
| Aanwezig : | 35 | Afwezig : | 34 |
| Volmachten : | 15 | Tot. vert.: | 50 |
| Tot. vert. | 50 | Totaal : | 84 |

In aantal tienduizendsten :

| | | | |
|--------------|-------|-------------|--------|
| Aanwezig : | 4.203 | Afwezig : | 3.845 |
| Volmachten : | 1.952 | Tot. vert.: | 6.155 |
| Tot. vert.: | 6.155 | 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 en hoopt dat deze in een serene sfeer mag verlopen.

Zoals op de vorige algemene vergadering voorgesteld werd, vraagt de voorzitter of de nieuwe aanwezige eigenaars zich willen voorstellen :

Mevr. Vanderheyden (privatief G1); Dhr. en Mevr. Outmans (C5) ; Dhr. Van Haesendonck (B2) en Dhr. en Mevr. Decaestecker (K1) stellen zich voor en de Dhr. en Mevr. Delannoy (J0); Dhr. en Mevr. Schins (H7) en Mevr. Monami (B4) zijn nieuwe eigenaars doch afwezig. 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 13/11/2004.

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

Daar er geen opmerkingen zijn, gaat men over tot de stemming over de goedkeuring van het verslag.

UITSLAG VAN DE STEMMING

| J A | NEEN | ONTH. |
|-------|------|-------|
| 5.422 | 148 | 585 |

2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/2004-30/09/2005 met kwijting aan de raad van beheer en de syndicus.

De voorzitter deelt mede dat de eigenaars een zeer gedetailleerde afrekening voor de periode 01/10/04 - 30/09/05 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 algemene kosten** zijn in vergelijking met het vorig boekjaar met €2.684,74 gedaald en dit is te wijten aan :

- een verhoging van de RSZ werkgever : vanaf het jaar 2005 is een eindejaarspremie voor de conciërge verplicht en is de bijdrage van het fonds voor bestaanszekerheid vanaf het derde kwartaal 2004 verhoogd met 9%.
- het plaatsen van een plooiladder en luik in de machinekamer.
- vervangen van drukknoppen, nazicht verlichting en noodverlichting.
- plaatsen van afsluitkranen en oplossen van verstopping van leidingen in de -1
- kosten advocaat voor wanbetalers; Thielemans, Lejeune en Properties
- kosten advocaat en ingenieur voor waterinfiltraties in het ondergronds garagecomplex
- zoals op vorige algemene vergadering beslist, werd de som van de ontvangen huur van de fietsshaken in mindering gebracht

De syndicus wijst erop dat er een onderhoudscontract bij de firma Coopman werd ondertekend voor de beide liften. Per lift bedraagt de kostprijs 1.076,00 € exclusief 6% BTW. Deze kosten zullen vanaf volgend jaar opnieuw in afrekening moeten worden gebracht.

Alle andere kosten zijn op een indexverhoging na gelijk gebleven.

* **De kosten voor verbruik en onderhoud verwarming** zijn ongeveer gelijk gebleven.

Het verbruik van de gas is gedaald maar de kosten van onderhoud zijn gestegen (vervangen van een circulatiepomp €2.094,54).

Het aantal uren verwarming is gestegen naar 15.486 vorig boekjaar 12.726 en het jaar voordien 16.452. Daardoor is de uurprijs opnieuw gedaald naar 0,6732 €/uur t.o.v. 0,8478 €/uur vorig boekjaar en 0,5620 €/uur met vaste vergoeding het jaar voordien. De vaste kosten zijn nu verdeeld volgens 10% van alle kosten zodat de verdeelsleutel per eenheid gedaald is naar 0,1184 € per eenheid t.o.v. van 0,1226 € vorig boekjaar en 0,3555 € per eenheid het jaar voordien.

*Er zijn nog enkel drie eigenaars die een gedeelte van hun kosten niet hebben betaald nl. Mevr. Lejeune (lopende procedure), de Heer Mosselmans (lopende procedure) en de Heer Deprez (probleem met de fietsshaken, punt 4 van de dagorde).

De voorzitter deelt mede dat Mevr. Goethals en Mevr. Heymans de boekhouding grondig hebben nagezien. Hij dankt hen van harte voor de geleverde inspanningen.

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 balans en de afrekeningen.

Er worden enkele vragen gesteld door verschillende eigenaars o.a. :

-De facturen van de Groene Hond.

De syndicus legt uit dat de Groene Hond verschillende malen ter plaatse is geweest om hier en daar een drukknop in de gang te vervangen. Daarom werd er beslist om ze allemaal te vervangen, dit om verplaatsingskosten te vermijden en omdat deze knoppen toch al minstens 25 jaar oud zijn.

De lampen in de gangen worden vervangen door de conciërge, vandaar de post aankoop lampen. Deze in de garage worden door de elektricien vervangen omdat dit te moeilijk is voor de conciërge. Er werden ook enkele spaarlampen aangekocht (zie post Colruyt).

-De plaatsing van de nieuwe garagepoort :

De VME Res. Westland hebben deze laten plaatsen zonder de VME Res. Wellington op de hoogte te brengen. Volgens de basisakte dienen de VME Res. Wellington niet te betalen in deze nieuwe poort. Tot nu toe hebben we nog geen factuur ontvangen. Indien er toch een factuur zou komen dan zal deze geprotesteerd worden.

-De deuren van de liften :

Er wordt opgemerkt dat de nieuwe deuren van de liften niet sterk zijn en dat de firma Servi-lift (dit is de onderhoudsfirma van Coopman) deze zomer veel diende te komen depanneren. De voorzitter zegt dat het vermoedelijk de huurders zijn die hardhandig omgaan met de liften en benadrukt dat iedereen respect moet tonen en de nodige discipline moet opbrengen voor het gebouw.

-De wanbetalers :

De syndicus legt uit dat Mevr. Lejeune geen eigenaar is van de studio maar enkel het vruchtgebruik heeft. De advocaat van de VME Res. Wellington heeft reeds tweemaal een deurwaarder naar haar gezonden, maar tot op heden zonder resultaat.

Mr. Mosselmans komt vooraan en legt uit dat hij de nog te betalen onkosten op een speciale geblokkeerde rekening geplaatst heeft, met volmacht aan zijn advocaat. De advocaat van de VME Res. Wellington heeft echter niet getekend. Mr. Mosselmans is dan ook niet akkoord met het vermelden van zijn naam bij de wanbetalers. De procedure met Mr. Mosselmans is door de advocaat van de syndicus terug aanhangig gemaakt en de conclusies van de drie partijen dienen neergelegd te worden tegen ten laatste 31/01/2006. Daarna wordt een pleitdatum vastgesteld.

Het bedrag dat nog moet betaald worden door Mr. Deprez is voor de huur van de 4 fietsshaken en dit zal besproken worden onder punt 4 van de dagorde.

-De infiltraties in de garage :

De VME Res. Westland beweren dat de infiltraties bij hen afkomstig zijn van de VME Res. Wellington en hebben deze in gebreke gesteld. Er werd een gerechts-expert aangesteld, die ter plaatse is geweest. Zijn beweringen worden niet aanvaard door Ir. Architect Hermans, de deskundige van de VME Res. Wellington. Vandaar dat eerst de infiltratie in ons gedeelte van de garage moet opgelost worden. De firma HURO die het gedeelte van de Res. Wellington vernieuwde enkele jaren geleden, werd door de VME Res. Wellington in gebreke gesteld maar zij wijzen alle verantwoordelijkheid af, zagezegd omdat er iemand anders aan hun werk heeft geraakt.

Wanneer de VME Res. Westland verder gaan met deze procedure zullen de aannemer en de architect opnieuw in gebreke gesteld worden door de VME Res. Wellington.

-Het luik en de plooiladder :

Het luik werd geplaatst aan de grote ingang van de machinekamer en het plooiladdertje aan de kleine ingang.

Na deze opmerkingen wordt er overgegaan tot stemming over de goedkeuring van de afrekeningen (algemene kosten en verwarming) periode 1/10/2004-30/09/2005 en van de kwijting aan de raad van beheer en syndicus.

UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA | NEEN | ONTH. |
|-------|------|-------|
| 5.580 | 389 | 186 |

3/ Wijziging samenstelling raad van beheer; ontslag van de Heer Lokere en bevestiging van de aanstelling van Mevr. Goethals.

De voorzitter deelt mede dat de Heer Lokere zijn ontslag als lid van de raad van beheer heeft ingediend wegens te drukke beroepsbezigheden. De Heer Lokere wordt hierbij van harte bedankt voor zijn geleverde prestaties gedurende de afgelopen jaren. Volgens de basisakte hoofdstuk VI artikel 30 blz. R19 dient de raad van beheer als volgt samengesteld te worden : één voorzitter en twee bijzitters. Door het ontslag van de Heer Lokere is er een plaats vacant. De voorzitter vraagt wie zich kandidaat wil stellen. De Heer Neukermans stelt zich kandidaat en wordt met algemeenschap van stemmen verkozen tot lid van de raad van beheer.

Op de vorige algemene vergadering werd in het punt diversen een commissaris van de rekeningen benoemd nl. Mevr. Goethals. De voorzitter vraagt dit officieel te bevestigen.

UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA | NEEN | ONTH. |
|-------|------|-------|
| 5.899 | 0 | 256 |

Zonder opmerkingen wordt Mevr. Goethals als commissaris van de rekeningen aangesteld. Beide nieuwe leden stellen zichzelf voor.

Een eigenaar vraagt de lijst met de namen van de leden van de Raad van Beheer :

De voorzitter : Mr. Devaere Pol, Guido Gezellestraat 11, 8830 Hooglede

De bijzitters : Mr. Debauche Jean, Av. J.F. Debecker 147, 1200 Bruxelles

Mr. Neukermans Guido, Koperstraat 38, 9830 St. Martens Latem

Commissaris van de rekeningen : Mevr. Goethals, Chaussée d'ath 204, 7850 Enghien

4/ Problemen met fietsshaken.

De voorzitter schetst in het kort het ontstane probleem.

Op de algemene vergadering van 10/11/1996 werd onder punt 4 overeengekomen om in het rechtse gedeelte van de fietskelder (vermoedelijk 25 à 30 stuks) fietsshaken te laten aanbrengen. Het linker gedeelte zou blijven zoals het was. De mede-eigenaars kunnen elk afzonderlijk zo'n haak aankopen en worden er automatisch eigenaar van. Ze zullen er ten andere het uitsluitend gebruik van hebben.

Op de algemene vergadering d.d 13/11/1999 wordt onder het punt diversen de modaliteiten besproken hoe de fietsenberging zal ingericht worden en wordt de prijs bepaald per fietshaak. Er werden ondertussen reeds 66 fietsshaken geplaatst in de beide gedeelten van de kelder.

De basisakte stelt echter duidelijk dat de gemene delen niet bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van één of ander privaatief maar volgens het aantal eenheden ; (R5 sectie II artikel 5 van het reglement van mede-eigendom). Men stelt vast dat de verkoop van fietsen niet kan in een gemeenschappelijk deel. Iedere eigenaar heeft recht op het genot en of gebruik van een gemeenschappelijk deel naargelang zijn eenheden .

Na het zoeken naar een rechtvaardige oplossing voor iedereen, en in overeenstemming met de basisakte en met het reglement van mede-eigendom, werd een antwoord medegedeeld in een brief van 28/07/2000, waarin uitleg gegeven wordt over een oplossing, rechtvaardig voor iedereen en bevestigd onder het punt diversen van de dagorde van de Algemene Vergadering van 8/11/2003, onder punt 7 van de dagorde, wat ons toelaat om de opbrengst te verdelen onder de eenheden (R21 sectie II artikel 32 en R12 sectie II van het reglement van mede-eigendom). Iedere eigenaar geniet dus van dit gemeenschappelijk deel.

Het bedrag dat Mr. Deprez nog moet betalen (78,71€) betreft de huur van de haken min de betaling van de aankoop.

Mr. Deprez moet begrijpen dat wat hem werd voorgesteld op de Algemene Vergadering van 13/11/1999 niet wettelijk was. Dit werd herroepen en recht gezet op de Algemene Vergadering van 2003. Mr. Deprez was niet akkoord dat men hem terug betaalde wat hij betaald had, en wilde de huur van zijn 4 haken niet betalen, ondanks de uitslag van de stemming van de Algemene Vergadering van 08/11/2003, waarin gevraagd werd of iedereen akkoord was met de brief van 28/07/2000.

Gezien Mr. Deprez, volhardt in het niet willen betalen, zien wij ons genoodzaakt te vragen (na inlichtingen te hebben genomen bij onze advocaat die ons gelijk bevestigde) of we een procedure mogen starten.

Mr. Deprez neemt het woord, verklaart zijn weigering en legt zijn standpunt uit, hij wordt daarbij gesteund door een andere eigenaar die het onnodig vindt om voor 4 haken een procedure te starten (5x50€+ toekomstige huur).

Mr. Wagemans is ondertussen ook niet meer akkoord, en verklaart niet voldoende te zijn terug betaald door de verdeling per tienduizendsten, dat het lokaal aan iedereen toe behoort en dat iedereen zijn fietsen mag stallen ongeacht de tienduizendsten.

Daar niemand reageert op deze repliek, zien we ons verplicht om terug te komen op de situatie van voor 1999 en het onderwerp van de stemming van punt 4 van de dagorde aan te passen als volgt :

Vanaf vandaag :

- 1) Het lokaal zal in het vervolg toegankelijk zijn voor iedereen zonder uitzondering door middel van de sleutel van de hoofdingang van het gebouw.
- 2) De haken zullen terug gestort worden aan Mr. Deprez
- 3) Er zal een creditnota opgemaakt worden voor de betaalde huur van 01/04/01 tot 01/04/06. Het bedrag van de ontvangen huur ten bedrage van 2.498,26€ dat afgetrokken werd op deze afrekening zal terug bij de volgende afrekening gevoegd worden.
- 4) De waarborgen die betaald werden voor de speciale sleutels zullen terug gestort worden na teruggave van deze sleutels.

De voorzitter vraagt om hierover te stemmen .

UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA | NEEN | ONTH. |
|-------|------|-------|
| 3.830 | 1747 | 578 |

5/ Daar Ethias weigert het contract te verlengen aan dezelfde voorwaarden, kiezen voor een andere verzekeringsmaatschappij ?

Uit de schadestatistiek blijkt dat er de uitgekeerde schadevergoeding groter is dan de betaalde premies gedurende de laatste vijf jaar.

De maatschappij schrapt de polis en stelt een nieuwe polis voor evenwel met een vrijstelling voor alle schadegevallen (waterschade en glasbraak) van 1.000,00€ per schadegeval.

De huidige premievoet bedraagt 0,65 per duizend. De waarborgen lopen nog tot 10/12/2005 om 12u00.

De syndicus heeft twee makelaars gecontacteerd met de vraag uit te kijken naar een nieuwe verzekeringsmaatschappij. Het is niet gemakkelijk een goed voorstel te krijgen gezien de slechte schadestatistiek. Een eigenaar stelt voor om bij een andere verzekeringsmaatschappij een verzekering Rechtsbijstand af te sluiten.

De klassieke verzekeringsmaatschappijen zoals Mercator, ING en Fortis stellen een premie voor aan 0,85 of 0,90 per duizend met een vrijstelling voor waterschade variërend van 1.000 naar 2.000 € per schadegeval.

Twee maatschappijen stellen een redelijke premievoet voor

1/ de maatschappij IBIS ; 0,58 per duizend met 2 maal de wettelijke vrijstelling voor lekkage en buisproblemen.

Volgende waarborgen zijn niet verzekerd:

- condensverschijnselen (glasbraak)

- kosten voor het openbreken en toe doen van vloeren en wanden bij waterschade

2/ de maatschappij ALBIC ; 0,65 per duizend met een vrijstelling enkel voor waterschade door lekkage op leidingen van 3 x de wettelijke vrijstelling per schadegeval. Hier is een supplementaire waarborg voorzien van 5% indirecte verliezen d.w.z dat er op het bekomen bedrag van de schadevergoeding – vrijstelling 5% supplementair wordt uitbetaald.

Volgende waarborgen zijn niet verzekerd :

- condensverschijnselen (glasbraak)

Mr. Decrem, zal via familie bij de maatschappij Ethias nog eens proberen om betere voorwaarden te krijgen. Hij zal de syndicus zo vlug mogelijk op de hoogte brengen.

De voorzitter vraagt om te stemmen over punt 5 waarbij de Raad van Beheer mag beslissen over de keuze van de meest geschikte verzekeringsmaatschappij.

UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA | NEEN | ONTH. |
|-----------|-------------|--------------|
| 5.710 | 0 | 445 |

6/ Diversen.

- nu er afsluitkranen op ieder verdiep werden geïnstalleerd zullen bij lekkage van één waterkraan alle kranen op dit verdiep worden vervangen, dit zal de kosten voor verplaatsing drukken

Volgende punten werden door de eigenaars aangebracht :

**De Heer Migeotte komt vooraan een voorval uitleggen dat hij had met de conciërge. De voorzitter zegt dat dit besproken werd met haar, dat dit voordien nooit gebeurde en dat ze zich verontschuldigd heeft ; deze zaak is afgesloten.*

**Dhr. Humier : stelt voor om aan de gemeente De Panne te vragen om de doorgang naar zee netter en harder te maken, om de heesters naast het gebouw te snoeien en te besproeien tegen de rupsen. Er werd reeds een schrijven door de syndicus gestuurd op maandag 7 nov. ll., waarop nog geen antwoord werd ontvangen.*

**Een andere eigenaar vraagt hoe het nu zit met de televisiedistributie. Iemand legt uit dat er in de toekomst geen seizoensabonnement meer zal aangerekend worden maar dat elke eigenaar apart zijn*

abbonement zal moeten betalen aan de maatschappij. Wanneer men de 7 posten terug wilt die verwijderd werden van het net, kan men een toestel lenen voor 49€.
Wanneer men nu reeds een digi-box wenst dient men zich nu apart te laten abonneren.

De voorzitter dankt de aanwezige eigenaars voor hun positieve en actieve medewerking en sluit de algemene vergadering om 12.00 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, 05/12/2005

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 12/11/2005.

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12/11/2005

Représentés en nombre :

| | | | |
|----------------|-----|---------------|-----|
| Présents : | 35 | Absents : | 34 |
| Procurations : | 15 | Tot. Représ.: | 50 |
| | --- | | --- |
| Tot. représ. | 50 | Total : | 84 |

En dix millièmes :

| | | | |
|----------------|-------|--------------|--------|
| Présents : | 4.203 | Absents : | 3.845 |
| Procurations : | 1.952 | Tot.Représ.: | 6.155 |
| | ----- | | ----- |
| Tot. représ. | 6.155 | Total : | 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 et il espère que celle-ci se déroulera dans la sérénité.

Comme proposé à l'assemblée générale précédente, le président demande aux nouveaux propriétaires de se présenter :

Mme Vanderheyden(privatif G1) ; Mr. et Mme Outmans(C5) ; Mr. Van Haesendonck (B2) et Mr. et Mme Decaestecker(K1) se présentent.

Mr. et Mme Delannoy (J1), Mr. et Mme Schins (H7) et Mme Monami (B4) sont absents.

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 13/11/2004.

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

Comme il n'y a pas de remarque, on passe au vote pour l'approbation du rapport.

RESULTAT DU VOTE

| | | |
|-------|-----|-------|
| OUI | NON | ABST. |
| 5.422 | 148 | 585 |

2/ Approbation du décompte de la période 1/10/2004-30/09/2005 avec décharge au conseil de gestion et au syndic.

Le président rappelle que les propriétaires ont reçu un décompte très détaillé pour la période 01/10/04-30/09/05.

Sur le décompte, à côté de la date, le no interne de la facture, le fournisseur, une courte description des frais, le montant en Euro et le montant du décompte précédent sont mentionnés.

***Les frais globaux** ont diminué de 2.684,74€ par rapport à l'exercice précédent.

Malgré les frais nécessaires consentis qui sont :

- une augmentation de l'ONSS du patron: à partir de l'année 2005, une prime de fin d'année est obligatoire à partir du troisième trimestre 2004 (pour la concierge dans notre cas). la participation du fonds de la sécurité d'existence a augmenté de 9%.
- le placement d'une échelle pliante et d'une trappe à la chambre des machines des ascenseurs.
- le remplacement des boutons poussoirs (minuterie d'étage).
Vérification de l'éclairage et de l'éclairage de secours.
- le placement des robinets à chaque étage et le débouchage des tuyaux d'évacuation au -1.
- les frais d'avocat pour les mauvais payeurs : Thielemans , Lejeune et Properties.
- les frais d'avocat et de l'ingénieur pour les infiltrations d'eau dans le parking souterrain.
- comme décidé à l'Assemblée Générale précédente, on a déduit le loyer des crochets.

Le syndic signale qu'on a signé un contrat d'entretien avec la firme Coopman pour les deux ascenseurs. Le prix par ascenseur s'élève à 1.076,00 € excl. 6% TVA. Ces frais seront de nouveau mis dans le décompte à partir de l'année prochaine.

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

***Les frais de consommations et de l'entretien du chauffage** sont restés à peu près pareils.

La consommation du gaz a diminué, mais les frais d'entretien ont augmenté (remplacement d'une pompe de circulation €2.094,54).

Le nombre d'heures de chauffage a augmenté de 12.726h à l'exercice précédent à 15.486h cette année et 16.452h l'année avant. De ce fait, le prix par heure a diminué de 0,8478€/h l'exercice précédent à 0,6732€/h cette année et 0,5620€/h l'année avant avec la redevance.

Les frais fixes sont partagés suivant 10% de tous les frais de chauffage, ce qui fait diminuer le prix par unité de 0,1226€ l'exercice précédent à 0,1184€ cette année et 0,3555€ l'année avant.

*Il reste trois propriétaires qui doivent encore payer une partie de leurs frais c'est à dire : Mme Lejeune(procédure), Mr. Mosselmans (procédure) et Mr. Deprez (problèmes avec les crochets de vélos, point 4 de l'ordre du jour).

Le président communique que Mme Goethals et Mme Heymans ont contrôlé la comptabilité en profondeur. Il les remercie pour leurs prestations.

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.

Différents propriétaires posent quelques questions :

-Les factures du fournisseur De Groene Hond :

Le syndic explique que De Groene Hond a été appelé à plusieurs reprises pour la réparation d'un bouton poussoir dans les couloirs. Afin d'éviter plusieurs fois des frais de déplacement, il a été décidé de remplacer tous les boutons en une fois, ceux-ci accusaient la fatigue de leur 25 ans.

Les lampes dans les couloirs sont remplacées par la concierge, d'où l'article achat lampes.

Les tubes néon dans le garage sont remplacés par l'électricien parce que c'est trop difficile pour la concierge. On a aussi acheté quelques lampes économiques pour essais (article Colruyt).

-Le placement d'une nouvelle porte de garage :

L'association des Copropr. Westland a fait placer une nouvelle porte de garage sans mettre l'ass. des Copropr. Wellington au courant.

Suivant l'acte de base, les copropriétaires Wellington ne doivent pas intervenir dans l'achat de cette nouvelle porte, mais se limiter à intervenir dans les frais d'entretien.
A ce jour nous n'avons pas encore été sollicités, mais toute demande d'intervention dans cette facture, sera protestée.

-Les portes des ascenseurs :

Remarque a été faite que les portes des ascenseurs étaient assez fragiles, que la firme Servi-Lift (la firme d'entretien de Coopman) a dû intervenir souvent cet été.
Le président signale que ce sont probablement des locataires peu disciplinés qui traitent les ascenseurs trop brusquement et il demande que tout le monde montre du respect et de la discipline pour le bâtiment.

-Les mauvais payeurs :

Le syndic explique que Mme Lejeune n'est pas propriétaire du studio mais qu'elle en a seulement l'usufruit. L'avocat de l'Ass. des Copropr. Wellington a déjà envoyé un huissier à deux reprises, mais jusqu'à présent sans résultats.
Mr. Mosselmans prend la parole et explique qu'il a placé le montant des frais qu'il doit encore payer sur un compte spécial, dont sont avocat a procuration. L'avocat des copropriétaires n'a pas voulu signer pour accord. Mr. Mosselmans n'est pas d'accord du fait que son nom est mentionné avec les mauvais payeurs. La procédure avec Mr. Mosselmans est de nouveau saisie par l'avocat du syndic et les conclusions des trois parties doivent être déposées au plus tard pour le 31/01/2006.
Après on fixera la date du procès.
Le montant que Mr. Deprez doit encore payer est une partie du loyer de 4 crochets de vélos depuis 2001, et ceci sera discuté sous point 4 de l'ordre du jour.

-Les infiltrations dans le garage :

L'Ass. des copropriétaires Westland prétend que les infiltrations chez eux proviennent de la Résidence Wellington et ont mis l'Ass. des copropriétaires Wellington en demeure. Un expert du tribunal a été nommé et est venu sur place.
Ses allégations ne sont pas acceptées par Ir. Arch. Hermans, l'expert des copropriétaires Wellington.
Pour cette raison, on doit d'abord réparer l'infiltration dans notre partie du garage.
La firme HURO, qui a renouvelé la partie de Wellington, il y a quelques années, a été mise en demeure par l'Ass. des copropriétaires Wellington mais elle rejette toute responsabilité, soit disant parce que quelqu'un d'autre a touché à leur travail.
Si l'Ass. des copropriétaires Westland continue avec cette procédure, l'entrepreneur et l'architecte seront de nouveau mis en demeure par l'Ass. des copropriétaires Wellington.

-La trappe et l'échelle pliante

La trappe a été placée à la grande entrée de la chambre des machines et l'échelle pliante à la petite entrée.

Après ces remarques, on passe au vote pour l'approbation du décompte (les frais généraux et chauffage) période 1/10/2004-30/09/2005 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.

RESULTAT DU VOTE

| OUI | NON | ABST. |
|-------|-----|-------|
| 5.580 | 389 | 186 |

3/ Modification composition Conseil de Gérance ; démission de Mr. Lokere et confirmation nomination de Mme Goethals.

Le président communique que Mr. Lokere a donné sa démission à cause de ses occupations professionnelles. On le remercie pour ses prestations durant les années. Suivant l'acte de base chapitre VI article 30 pag. R19, le conseil de gérance doit être composé comme suit : un président et deux assesseurs. Suite à la démission de Mr. Lokere, une place est vacante. Le

président demande qui veut poser sa candidature. Mr. Neukermans pose sa candidature et est élu à l'unanimité comme membre du conseil de gérance.

A l'Assemblée Générale précédente, sous le point divers, on a nommé un commissaire aux comptes, Mme Goethals. Le président demande de confirmer ceci officiellement.

RESULTAT DU VOTE

| OUI | NON | ABST. |
|-------|-----|-------|
| 5.899 | 0 | 256 |

Mme Goethals est nommée comme commissaire aux comptes sans remarques.

Les deux nouveaux membres se présentent.

Un propriétaire demande une liste avec les noms des membres du conseil de gérance :

Le président : Mr. Devaere Pol, Guido Gezellestraat 11, 8830 Hooglede

Commissaires : Mr. Debauche Jean, Av. J.F. Debecker 147, 1200 Bruxelles

Mr. Neukermans Guido, Koperstraat 38, 9830 St. Martens Latem

Commissaire aux comptes : Mme Goethals, Chaussée d'Ath 204, 7850 Enghien

4/ Problèmes avec les crochets de vélo.

Le président explique le problème en résumé .

A l'assemblée Générale du 10/11/1996 , sous point no 4, on a décidé de faire installer, dans la partie droite du local à vélos, des crochets de vélo (probablement 25 à 30 pièces). La partie gauche reste inchangée . Les copropriétaires pouvaient acheter chacun un crochet et en devenaient automatiquement propriétaire. Ils allaient en avoir l'usage exclusif.

A l'Assemblée Générale du 13/11/1999 sous le point divers, on discute les modalités de l'installation du local à vélos et on fixe le prix par crochet. Entre temps on avait déjà placé 66 crochets de vélo dans les deux parties de la cave.

L'acte de base est pourtant clair : les parties communes ne peuvent pas être destinées à l'usage exclusif d'un ou l'autre privatif mais au prorata de ses quotes-parts ;(R5 section II article 5 du règlement de copropriété). On constate que la vente des crochets de vélo ne peut pas se faire dans une partie commune. Chaque propriétaire a droit à la jouissance ou l'usage d'une partie commune au prorata de ses quotes-parts.

Après la recherche d'une solution équitable pour tous, et en accord avec l'acte de base et de copropriété, réponse a été apportée dans un courrier daté du 28/7/2000 spécifiant des modalités équitables pour tous, confirmée par l'A.G. dans les divers de l'ordre du jour, et confirmée par vote avec une très large majorité par l'A.G. du 8/11.2003 point 7 de l'ordre du jour, qui nous permettait de redistribuer les recettes équitablement suivant les quotes-parts (R21 section II article 32 et R12 section II recettes du règlement de copropriété). Donc chaque propriétaire profite de cette partie commune.

Le montant que Mr. Deprez doit encore payer (78.71€) concerne le loyer des crochets après remboursement de son achat.

Mr. Deprez doit comprendre que ce qu'on lui a proposé à l'Assemblée Générale du 13/11/1999 n'était pas légal. Ceci a été révoqué et rectifié à l'Assemblée Générale de 2003.

Mr. Deprez n'étant pas d'accord qu'on lui rembourse ce qu'il avait payé, et ne voulant pas payer de location pour ses 4 vélos, malgré le vote à l'Assemblée Générale du 08/11/2003 demandant si tous étaient d'accord avec la décision prise avec le courrier du 28/07/2000.

Mr. Deprez s'obstinant à ne pas vouloir payer, nous nous sommes vus astreints, afin de rester équitables (après renseignements pris auprès de notre avocat confirmant notre droit) de demander si l'on pouvait lancer une procédure.

Mr. Deprez prend la parole et explique son refus, et il expose son point de vue, il est appuyé par un autre propriétaire qui trouve inutile de commencer une procédure pour 4 crochets (5 X 50 € + locations futures).

Mr. Wagemans a alors fait une intervention musclée et n'était plus d'accord, estimant n'être pas assez remboursé dans la restitution des quotes-parts, que le local appartenait à tous, et que chacun pouvait y garer ses vélos indépendamment de la quote-part de chacun.
Personne dans l'assemblée n'ayant réagi à cette intervention, nous nous sommes vus dans l'obligation de revenir à la situation d'avant 1999 et de modifier l'objet du vote du point 4 de l'ordre du jour, qui stipule:

A partir de ce jour ;

1) Le local sera dorénavant accessible à tous sans exception au moyen de la clé d'entrée principale de l'immeuble.

2) Les crochets seront remboursés à Mr. Deprez

3) On fera une note de crédit pour le loyer de la période du 01/04/01-01/04/06.

On reportera en compte au prochain exercice la somme de 2498,26 redistribuée pour les locations passées.

4) Les garanties versées pour les clés spéciales seront remboursées à leur restitution.

Le président demande de voter sur ce point.

RESULTAT DU VOTE

| OUI | NON | ABST. |
|-------|------|-------|
| 3.830 | 1747 | 578 |

5/ Ethias refusant de prolonger notre contrat aux mêmes conditions, choix d'une autre compagnie d'assurance?

Suivant les statistiques les indemnités payées les dernières 5 années sont trop importantes.

La compagnie arrête la police et propose une nouvelle police éventuellement avec une franchise pour tous les dégâts des eaux et bris de glace de 1.000,00 € par sinistre.

La prime actuelle est 0,65 par mille. On est encore assuré jusqu'au 10/12/2005 à 12h00.

Le syndic a contacté 2 courtiers afin de demander des offres à plusieurs compagnies d'assurance. Il n'est pas facile d'obtenir une bonne proposition étant donné la mauvaise statistique des sinistres communiquées par Ethias. Un propriétaire propose de choisir une assurance d'assistance judiciaire à une autre compagnie d'assurance que celle de l'incendie.

Les compagnies d'assurance classiques comme Mercator, ING et Fortis proposent une prime de 0,85 ou 0,90 par mille et une franchise pour dégâts des eaux entre 1.000,00€ et 2.000,00€ suivant le sinistre.

Deux compagnies d'assurance proposent une prime raisonnable.

1. La compagnie IBIS ; 0,58 par mille et 2x la franchise légale par sinistre pour les fuites et problèmes de tuyaux, Ne sont pas assuré :

- la condensation dans les vitres (bris de glace)

- les frais pour ouvrir et refermer le sol et les murs en cas de dégâts des eaux.

2. La compagnie ALBIC ; 0,65 par mille avec une franchise de 3x la franchise légale par sinistre pour les dégâts des eaux par une fuite dans les tuyaux. On paye une garantie supplémentaire de 5% pertes indirectes c'est à dire sur l'indemnité moins la franchise.

- La condensation dans les vitres (bris de glace) n'est pas assurée.

Mr. Decrem propose via un membre de sa famille d'essayer d'obtenir de meilleures conditions auprès de la compagnies d'assurance Ethias. Il mettra le syndic au courant le plus vite possible.

Le président demande de voter sur le point 5, ou le Conseil de Gérance peut décider sur le choix de la compagnie d'assurance la plus convenable.

RESULTAT DU VOTE

| OUI | NON | ABST. |
|-----|-----|-------|
|-----|-----|-------|

6/ Divers

Maintenant qu'une vanne de fermeture a été installée à chaque étage, lors du remplacement d'un robinet d'arrêt, les robinets de tout l'étage seront remplacés afin de diminuer les désagréments et les frais de déplacements.

Les points suivants sont rapportés par des propriétaires :

Dr. Migeotte vient expliquer une situation qu'il a vécue avec la concierge.

Le président explique que ceci a été discuté avec elle, qu'il n'y a pas eu de précédent et qu'elle s'est excusée ; cette affaire est clôturée.

Mr. Humier : propose de demander à la commune de La Panne de refaire le chemin, qui descend vers la plage, en dur et propre, de couper les arbustes et de les traiter contre les chenilles.

Le syndic a envoyé un courrier le lundi le 7 nov. mais n'a pas encore reçu la réponse.

Un autre propriétaire demande comment est la situation avec la télédistribution.

Quelqu'un d'autre explique que dans le futur il n'y aurait plus d'abonnement de saison mais que chaque propriétaire devrait payer son abonnement directement à la compagnie.

7 postes ont été supprimés en vue du numérique, si l'on veut récupérer ces 7 postes, il est possible d'acheter au prix de 49 € un boîtier vous le permettant.

Si on veut déjà un digi-box permettant l'accès aux chaînes numériques maintenant, on doit prendre un abonnement séparément.

Le président remercie les propriétaires présents pour leur collaboration positive et active et lève la séance à 12h00.