

«NAAM»
«STRAAT»
«POSTNR» «GEMEENTE»
«LAND»

Nieuwpoort, 09/02/2012

Mevrouw ,
Mijnheer,

Wij hebben de eer U uit te nodigen op de Bijzondere Algemene Vergadering van de mede-eigenaars Residentie Wellington, die doorgaat op zaterdag 25/02/2012 om 09.30 uur in zaal "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 , 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. Opening van de Bijzondere Algemene Vergadering met nazicht aanwezigheidsquorum.
2. Aanstellen voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering. Voorstel om de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom aan te stellen. Stemming. 50% +1.
3. Aanstellen secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris. Stemming. 50% +1.
4. Uitleg situatie huisbewaarder + historiek. Discussie.
5. Huidige huisbewaarder : onmiddellijk ontslag : Stemming : quorum : 50 % +1.
6. Uitleg situatie conciërgewoning :
Bespreking juridische situatie.
Bespreking Basisakte.
7. Behoud van de conciërgefaciliteiten. Stemming : 4/5 quorum of 80% + 1.

Iedere mede-eigenaar die niet zelf aanwezig kan of wil zijn op de Bijzondere Algemene Vergadering, wordt verzocht bijgaande volmacht (naam van de mede-eigenaar vermelden!) mede te geven aan een andere mede-eigenaar of aan een lid van de raad van mede-eigendom op te sturen (eventueel per post naar de syndicus).

Opgelet : niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de eenheden waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal aandelen in de Wellington = 10.000 aandelen.

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

Wij groeten U met de meeste hoogachting.

De syndicus
N.V. Euro-Immo i.o.
Dieleman A.

VOLMACHT

Ondergetekende : «NAAM»

Eigenaar van appartement/studio nr. «KONTAKTPERSOON» in de Res. Wellington geeft hierbij volmacht voor de Bijzondere Algemene Vergadering van 25/02/2012.

* aan (een naam invullen anders is de volmacht ongeldig)

* ALGEMENE VOLMACHT

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

DAGORDE :

1/

2/

3/

4/

5/

6/

7/

Iedere mede-eigenaar die niet zelf aanwezig kan of wil zijn op de Bijzondere Algemene Vergadering, wordt verzocht bijgaande volmacht (naam van de mede-eigenaar vermelden!) mede te geven aan een andere mede-eigenaar of aan een lid van de raad van mede-eigendom op te sturen (eventueel per post naar de syndicus).

Opgelet : niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de eenheden waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal aandelen in de Wellington = 10.000 aandelen.

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

Datum :

Eigenhandig te schrijven
“ Goed voor volmacht “

Handtekening

«NAAM»
«STRAAT»
«POSTNR» «GEMEENTE»
«LAND»

Nieuwpoort, 09/02/2012

Madame ,
Monsieur,

Nous vous invitons à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 25/02/2012 à 09h30 **dans la salle « De Zonnebloem », Zuidstraat 67 à 8630 Furnes.**

Les copropriétaires 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/Ouverture de l'Assemblée Générale Extraordinaire et vérification du quorum de présence.
- 2/Nomination du président de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Proposition de nommer le président du Conseil de la copropriété. Vote. 50%+1.
- 3/Nomination du secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Proposition de nommer le syndic comme secrétaire. Vote. 50%+1.
- 4/Explication situation concierge + historique. Discussion.
- 5/Concierge actuel : Licenciement immédiat : Vote : quorum : 50%+1.
- 6/Explication situation conciergerie :
 - Discussion situation juridique.
 - Discussion acte de base.
- 7/Conservation des facilités de concierge. Vote : 4/5 quorum ou 80%+1.

Les copropriétaires qui ne pourraient pas assister à l'Assemblée Générale Extraordinaire sont priés de remettre leur procuration (mettre le nom du copropriétaire) soit à un copropriétaire qui s'y rend, soit à un membre du conseil de la copropriété (éventuellement par la poste au syndic).

Attention : personne ne peut accepter plus de trois procurations, sauf si le total des quotités de son privatif et de ceux de ses mandataires ne dépasse pas 10% du total des quotités du Wellington (qui est de 10.000 quotités).

Il est rappelé que si le quorum n' est pas atteint, une nouvelle Assemblée devrait être appelée, donc un coût supplémentaire pour les copropriétaires.

Veillez agréer, l' expression de nos sentiments distingués.

Le syndic
S.A. Euro-Immo p.o.
Dieleman A.

PROCURATION

Le soussigné : «NAAM»

Propriétaire de l' appartement/Studio nr. «KONTAKTPERSOON» dans la Rés. Wellington
donne par la présente procuration pour l' Assemblée Générale Extraordinaire du 25/02/2012.

* au (remplir un nom sinon la procuration n'a pas de valeur) :

* PROCURATION GENERALE

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

ORDRE DU JOUR :

1/

2/

3/

4/

5/

6/

7/

Les copropriétaires qui ne pourraient pas assister à l' Assemblée Générale Extraordinaire sont priés de remettre leur procuration, soit à un copropriétaire qui s' y rend, soit à un membre du Conseil de la copropriété (éventuellement par la poste au Syndic).

Attention : personne ne peut accepter plus de trois procurations, sauf si le total des quotités de son privatif et de ceux de ses mandataires ne dépasse pas 10% du total des quotités du Wellington (qui est de 10.000 quotités).

Il est rappelé que si le quorum n' est pas atteint, une nouvelle Assemblée devrait être appelée, donc un coût supplémentaire pour les copropriétaires.

Date :

Compléter à la main
" Bon pour procuration "

Signature

Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington
Association des Copropriétaires Rés. Wellington

Ondergetekende/Le soussigné
Eigenaar/Propri. appartement/studio/garage/park./ nr.
Aantal Quotiteiten/Total des quotités

«NAAM»
«KONTAKTPERSOON»
«SLEUTEL»

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D.25/02/2012
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 25/02/2012

DAGORDE/ORDRE DU JOUR	JA/OUI	NEE/NON
2/Aanstellen voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering. Voorstel om de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom aan te stellen. Stemming. 2/Nomination du président de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Proposition de nommer le président du Conseil de la copropriété. Vote.		
3/Aanstellen secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris. Stemming. 3/Nomination du secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Proposition de nommer le syndic comme secrétaire. Vote.		
5/ Huidige huisbewaarder : onmiddellijk ontslag. Stemming. 5/ Concierge actuel : Licenciement immédiat . Vote.		
7/ Behoud van de conciërgefaciliteiten. Stemming. 7/ Conservation des facilités de concierge. Vote.		

Opgelet :

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, blanco en ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Mede-eigenaars die negatief of blanco stemmen moeten met naamsvermelding opgenomen worden in de notulen.

Attention :

Les abstentions, les votes blancs et les non-valables ne peuvent être pris en compte pour le calcul de la majorité nécessaire.

Les copropriétaires qui ont émis un vote négatifs ou blanco doivent être enregistrés nominativement dans le procès-verbal.

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82
F* 32(0)58 23 03 15

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING D.D
25/02/2012.
RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU
25/02/2012.

DAGORDE/ORDRE DUJOUR :

1/Opening van de Bijzondere Algemene Vergadering met nazicht
aanwezigheidsquorum.

1/Ouverture de l'Assemblée Générale Extraordinaire et vérification du quorum
de présence.

De voorzitter, Mr. Devaere, opent de vergadering om 9u45. Hij verwelkomt van harte de aanwezige mede-eigenaars op deze Bijzondere Algemene Vergadering. Le président, Mr. Devaere, ouvre la séance à 9h45. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale Extraordinaire.

Mevrouw Dieleman, die de syndicus vertegenwoordigt, deelt de aanwezigheden mede. Madame Dieleman, qui représente le syndic, communique les présences.

Vertegenwoordigd in aantal/Représentés en nombre :

Aanwezig/Présents :	29 32	Afwezig/Absents :	30 27
Volmachten/Procurations:	24	Tot. Vert/Tot.représ.:	53 56
Tot.vert/Tot.Représ:	53 56	Totaal/Total :	83

Vertegenwoordigd in eenheden/Représentés en dix millièmes :

Aanwezig/Présents:	3386 3742	Afwezig/Absents :	3618 3272
Volmachten/Procurations :	2986	Tot.vert./Tot.représ.:	6382 6728
Tot.vert./Tot.Représ.:	6382 6728	Totaal/Total :	10.000

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden zodat de Bijzondere Algemene Vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

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

Iedere eigenaar heeft een stembrief ontvangen die na het behandelen van elk punt dient te worden ingevuld.

Chaque propriétaire a reçu un bulletin de vote qu'il doit remplir après chaque point.

Het is de bedoeling dat er ja of neen gestemd wordt. Indien de stembrief niet is ingevuld zal ze als nietig beschouwd worden.

On doit voter oui ou non. Si le bulletin n'est pas rempli, il sera considéré comme non-valable.

Na het behandelen van alle punten zullen de stembrieven opgehaald worden en onmiddellijk geteld worden.

Après le traitement de tous les points de l'ordre du jour, les bulletins de vote seront relevés et immédiatement comptés.

De uitslag wordt dan genoteerd in het verslag. Op het einde van de vergadering zullen alle aanwezige eigenaars het verslag moeten ondertekenen alvorens de vergadering te verlaten.

Le résultat sera noté dans le rapport. A la fin de la réunion, tous les propriétaires présents doivent signer le rapport avant de quitter la réunion.

2/Aanstellen voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering. Voorstel om de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom aan te stellen. Stemming.

2/Nomination du président de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Proposition de nommer le président du Conseil de la copropriété. Vote.

UITSLAG VAN DE STEMMING / RESULTAT DU VOTE

JA/OUI

NEEN/NON

6728

0

De volgende eigenaars hebben NEEN of BLANCO gestemd.

Les propriétaires suivants ont voté NON ou BLANCO.

Resultaat : de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom wordt aangesteld als voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering.

Résultat : le président du Conseil de la copropriété est nommé comme président de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

3/Aanstellen secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris. Stemming.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

beheer@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

F* 32(0)58 23 03 15

3/Nomination du secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Proposition de nommer le syndic comme secrétaire. Vote.

UITSLAG VAN DE STEMMING / RESULTAT DU VOTE

JA/OUI

NEEN/NON

6728

0

De volgende eigenaars hebben NEEN of BLANCO gestemd.
Les propriétaires suivants ont voté NON ou BLANCO.

Resultaat : de syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering.

Résultat : le syndic est nommé comme secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

4/Uitleg situatie huisbewaarder + historiek. Discussie.

4/Explication situation concierge + historique. Discussion.

Sedert november 2011 hebben we ernstige problemen met onze concierge, Mr. Cornelis Guy.

Hij is sinds 8/11/2011 afwezig wegens ziekte.

Sinds die periode vertoont hij geen goede wil meer tov de syndicus en het gebouw als dusdanig.

Juist voor de Algemene Vergadering van 12 november, toen er een panne van de verwarming was, heeft de concierge, ondanks dat hij aanwezig was, de deur niet willen opendoen om de sleutel van de chauffagekelder te geven zodat er kon gedepanneerd worden. Eind november heeft hij een attest opgestuurd om te verlengen tot eind februari.

Eind januari heeft hij terug een attest opgestuurd om nog twee maanden zijn ziekteverlof te verlengen, dus tot eind maart.

Deze situatie kan zo nog herhaald worden gedurende maanden.

Ondertussen dienen we wel een kuisploeg in te schakelen om de werken van onderhoud uit te voeren in het gebouw.

Daarnaast wil hij zijn verbruik van elektriciteit en van verwarming niet betalen, omdat volgens zijn mening, de rekening te hoog is. Zoals elke eigenaar heeft hij een individuele teller van elektriciteit en verwarming. We hebben reeds een advocaat aangesteld om hem gerechtelijk te vervolgen zodat hij zijn schulden betaalt.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

beheer@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiele waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 83

F* 32(0)58 23 03 15

Toen Mevr. Dieleman hem vroeg om alle sleutels van de gemeenschappelijke kelders en de hoofdsleutel terug te geven, weigerde hij de hoofdsleutel terug te geven. Hij was heel vijandig en intimiderend tegenover de syndicus, op dat moment vertegenwoordigd door Mevr. Dieleman. Hij werd toen aangetekend in gebreke gesteld en zijn echtgenote heeft de hoofdsleutel enkele dagen nadien binnen gebracht. Enkele maanden voordien had hij reeds één van de mede-eigenaars bedreigd toen hij hem tegen kwam in de kelder met de tellers.

Gezien de langdurige ziekte en de halsstarrige negatieve houding van de conciërge, dienen we snel een oplossing te vinden.

Daarom hebben we dus beslist om een Bijzondere Algemene Vergadering samen te roepen om samen een oplossing te vinden op dit probleem. Ons idee is om zonder conciërge verder te werken, gedurende de tijd die nodig is en verder te werken met een kuisploeg voor het kuisen van het gebouw en het buiten plaatsen van het huisvuil. Dit houdt tevens in dat het contract met de conciërge verbroken wordt, en zijn opzeg zal worden uitbetaald.

Deze opzeg kan in het beste geval 35 kalenderdagen bedragen zijnde 2.347,26€ + 74.37€=2421,63€. Hij mag dan nog één maand in het appartement blijven. Bij het verlaten van de woning zal hij ook de afrekening van zijn verbruik van elec. en verwarming moeten betalen.

Indien hij naar de rechtbank gaat omdat hij zijn ontslag aanvecht dan kan de arbeidsrechtbank een opzegvergoeding toestaan van 6 maanden (indien willekeurig ontslag in zijn hoofde aanvaard wordt). Dit betekent een brutoloon van 8993,22€ + 446,22€ (zijn voordeel in natura) = 9439,44€. In dat geval zal er in totaal 2421,63€ + 9439,44€ = 11.861,07€ te betalen zijn aan de conciërge.

Indien hij de woning niet wil verlaten moet er opnieuw een juridische aktie gebeuren en zal hiervoor een advocaat aangesteld worden.

Nous avons depuis novembre de réels problèmes avec notre concierge, Mr. Cornelis Guy.

I leest absent depuis le 08/11/2011 à cause de maladie.

Depuis cette période, il n'est pas coopératif dans le bon fonctionnement des obligations du bâtiment et vis à vis le syndic.

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82
F* 32(0)58 23 03 15

Juste avant l'Assemblée Générale du 12 novembre, lors d'une panne de chauffage, le concierge bien qu'étant présent, il n'a pas daigné répondre à notre demande pour obtenir les clés du local de chauffage pour pouvoir dépanner. Fin novembre il a envoyé un certificat médical pour annoncer le prolongement de sa maladie jusque fin février.

Fin janvier il a de nouveau envoyé un certificat médical pour le prolongement de sa maladie jusque fin mars.;

Cette situation peut se répéter pendant plusieurs mois. Entretemps nous devons travailler avec une équipe de nettoyage pour faire les travaux d'entretien dans le bâtiment.

En plus il ne veut pas payer ses consommations d'électricité et de chauffage, parce que suivant lui, la note est trop élevée. Comme chacun des copropriétaires il a un compteur individuel pour l'électricité et pour le chauffage. Nous avons déjà fait appel à un avocat afin de l'assigner en justice pour qu'il épure sa dette.

Lorsque Mme Dieleman lui demandait de remettre toutes les clés des caves communes et le passe, il a refusé de rendre le passe. Il était très hostile et intimidant vis à vis du syndic, représenté par Mme Dieleman. On lui a envoyé une lettre recommandée et son épouse a rendu le passe quelques jours plus tard. Quelques mois avant il avait déjà menacé un des copropriétaires quand il l'a rencontré dans la cave des compteurs.

Vu la maladie de longue durée, et l'attitude négative du concierge, nous devons vite trouver une solution.

Ce sont les raisons pour lesquelles nous avons provoqué une Assemblée Générale Extraordinaire afin de trouver une solution.

Notre idée, c'est de nous passer de concierge le temps qu'il faudra et continuer avec une équipe de nettoyage pour l'entretien du bâtiment et la sortie des poubelles. Ceci veut dire que le contrat avec le concierge sera résilié et qu'on lui payera son préavis.

Dans le meilleur des cas, ce préavis est de 35 jours calendrier, soit $2.347,26\text{€} + 74,37\text{€} = 2.421,63\text{€}$. Il pourrait rester encore un mois dans l'appartement.

A son départ, il devrait aussi payer le décompte de sa consommation d'électricité et chauffage.

VMÉ RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiele waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 89
F* 32(0)58 23 03 15

S'il va au tribunal du travail, parce qu'il n'est pas d'accord avec son limogage, le tribunal de travail peut accorder un préavis de 6 mois de salaire brut soit 8.993,22€ + 446,22€ (son avantage en nature) = 9.439,44€.
En ce cas on devra payer en total 2.421,63€+9.439,44€= 11.861,07€ au concierge.

S'il ne veut pas quitter l'appartement après un mois, une action juridique sera de nouveau nécessaire et pour cela on devra engager un avocat.

5/ Huidige huisbewaarder : onmiddellijk ontslag : stemming : quorum : 50%+1.

5/ Concierge actuel : Licenciement immédiat : vote : quorum : 50%+1.

De voorzitter vraagt om te stemmen over dit punt. Indien u wenst dat de concierge onmiddellijk ontslagen wordt dan dient er JA gestemd te worden anders NEEN.

Le président demande de voter sur ce point. Si vous voulez que le concierge est licencié immédiatement alors vous devez voter OUI sinon NON.

UITSLAG VAN DE STEMMING / RESULTAT DU VOTE

JA/OUI

NEEN/NON

3485 4014

~~2794~~ 2608

De volgende eigenaars hebben NEEN of BLANCO gestemd.

Les propriétaires suivants ont voté NON ou BLANCO.

MOSSELMANS

Blanco = 106 = Demeyer en Van Geert
neen = Leemans, Lelièvre, Bouchier, Cornette, Quaegebeur, Janssens,
Beyens, Monclmans, Verzele, Wagemans, Heymans,
Thillemans, Dechene, Deprez, Carjarter, De Cuenter,
Tayquet, Maere, Delgorte, Van Heesden d'Arct, Minet

Resultaat : de Bijzondere Algemene Vergadering is akkoord/is niet akkoord
om de huidige huisbewaarder onmiddellijk te ontslaan.

Résultat : l'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord/ n'est pas
d'accord avec licenciement immédiat du concierge actuel.

6/Uitleg situatie conciërgewoning.

6/Explication situation conciergerie.

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 88
F* 32(0)58 23 03 15

7/Behoud van de conciërgefaciliteiten. Stemming : 4/5 quorum of 80%+1.

7/Conservation des facilités de concierge. Vote : 4/5 quorum ou 80%+1.

UITSLAG VAN DE STEMMING / RESULTAT DU VOTE

JA/OUI

4844 5190

NEEN/NON

1538

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd.

Les propriétaires suivants ont voté NON.

Leemans, Lelierre, Brochez, De Cal, Honore, Balume, Vaux, Mignotte, Dell Acym, Sonets, Neukensons, Geyser,

Resultaat : de Bijzondere Algemene Vergadering beslist om de conciërgefaciliteiten ~~niet te behouden~~ / te behouden.

Résultat : l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de ~~maintenir/pas-maintenir~~ les facilités de concierge..



einde vergadering om 11h45

Handtekeningen :

Signatures :



VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 87
F* 32(0)58 23 03 15

Na het behandelen van alle punten zullen de stembrieven opgehaald worden en onmiddellijk geteld worden.

De uitslag wordt dan genoteerd in het verslag. Op het einde van de vergadering zullen alle aanwezige eigenaars het verslag moeten ondertekenen alvorens de vergadering te verlaten.

2/Aanstellen voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering. Voorstel om de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom aan te stellen. Stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6728	0

Resultaat : de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom wordt aangesteld als voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering.

3/Aanstellen secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris. Stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6728	0

Resultaat : de syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering.

4/Uitleg situatie huisbewaarder + historiek. Discussie.

De voorzitter neemt het woord en geeft de volgende uitleg :

Sedert november 2011 zijn er ernstige problemen met de conciërge, Mr. Cornelis Guy.

Hij is sinds 8/11/2011 werkonbekwaam wegens ziekte.

In de loop van het jaar hebben verschillende eigenaars hem op andere plaatsen zien werken tijdens zijn diensturen.

In de kerstvakantie van 2010-2011, een jaar nadat hij gestart is, heeft een lid van de raad van mede-eigendom een opmerking gemaakt waarop hij abnormaal geïrriteerd reageerde. Vanaf toen was zijn motivatie beneden alles. Hij diende telkens aangemaand te worden door de syndicus om bepaalde kleine werken uit te voeren zoals het onkruid verwijderen tussen de struiken, meer controle uitoefenen in de gemene delen enz.

De dag voor de Algemene Vergadering van 12 november 2011, toen er een defect aan de verwarming was, heeft hij, ondanks dat hij aanwezig was, de deur niet willen opendoen om de sleutel van de chauffagekelder te geven zodat er kon gedepanneerd worden.

Eind november 2011 heeft hij terug een attest opgestuurd om zijn ziekteverlof te verlengen tot eind januari 2012 en daarna nog eens om te verlengen tot eind maart 2012.

Deze situatie kan zo nog herhaald worden gedurende maanden.

Ondertussen dient er wel een kuisploeg betaald te worden om de werken van onderhoud uit te voeren in het gebouw.

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82
F* 32(0)58 23 03 15

Daarnaast wil hij zijn verbruik van elektriciteit en van verwarming niet betalen, omdat volgens zijn mening, de rekening te hoog is. Zoals elke eigenaar heeft hij een individuele teller van elektriciteit en verwarming. Voor dit probleem werd er een advocaat aangesteld om hem gerechtelijk te vervolgen zodat hij zijn schulden betaalt.

Toen Mevr. Dieleman hem vroeg om alle sleutels van de gemeenschappelijke kelders en de hoofdsleutel terug te geven, weigerde hij de hoofdsleutel terug te geven. Hij was heel vijandig en intimiderend tegenover de syndicus, op dat moment vertegenwoordigd door Mevr.

Dieleman. Hij werd toen aangetekend in gebreke gesteld door de syndicus om de hoofdsleutel af te geven. De echtgenote van de conciërge heeft de hoofdsleutel enkele dagen nadien binnen gebracht bij de syndicus.

Gezien de langdurige ziekte en de halsstarrige negatieve houding van de conciërge, dienen we snel een oplossing te vinden.

Daarom hebben de raad van mede-eigendom en de syndicus besloten om een Bijzondere Algemene Vergadering samen te roepen om samen een oplossing te vinden op dit probleem. Het idee is om voorlopig zonder conciërge verder te werken, gedurende de tijd die nodig is en een kuisploeg het gebouw te laten poetsen en het buiten plaatsen van het huisvuil. Dit houdt tevens in dat het contract met de conciërge verbroken moet worden en zijn opzeg moet uitbetaald worden.

Deze opzeg kan in het beste geval 35 kalenderdagen bedragen zijnde $2.347,26\text{€} + 74.37\text{€} = 2421,63\text{€}$. Hij mag dan nog één maand in het appartement blijven.

Bij het verlaten van de woning zal hij ook de afrekening van zijn verbruik van elec. en verwarming moeten betalen.

Indien hij naar de arbeidsrechtbank gaat om zijn ontslag aan te vechten, dan kan deze een opzegvergoeding toestaan van 6 maanden (indien willekeurig ontslag in zijn hoofde aanvaard wordt). Dit betekent een brutoloon van $8993,22\text{€} + 446,22\text{€}$ (zijn voordeel in natura) = $9439,44\text{€}$. In dat geval zal er in totaal $2421,63\text{€} + 9439,44\text{€} = 11.861,07\text{€}$ te betalen zijn aan de conciërge.

Indien hij de woning niet wil verlaten moet er opnieuw een juridische actie gebeuren en zal hiervoor een advocaat aangesteld worden.

Verschillende eigenaars opteren om een minnelijke overeenkomst af te sluiten met Mr. Cornelis of om hem nog een kans te geven.

Wanneer er terug problemen zijn moet de syndicus een aangetekend schrijven sturen naar hem zodat er een schriftelijk bewijs is zoniet is dit een dossier die weinig kans maakt bij een Arbeidsrechtbank.

Tot nu toe werd hij alleen mondeling gewezen op zijn taken die niet in orde waren nadat het eerst besproken werd op de vergadering met de raad van mede-eigendom. Dit gebeurde in een geest van vertrouwen en bijna familiariteit, zoals dit tot nu toe steeds van toepassing was in de betrekkingen tussen werkgever en conciërge.

In de toekomst zal de werkgever hierbij meer zakelijk optreden.

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 83
F* 32(0)58 23 03 15

Een vroeger lid van de raad van mede-eigendom legt uit dat hij fysiek bedreigd werd door de conciërge in het lokaal met de chauffagetellers.

Een huidig lid verklaart dat hij onlangs ook zwaar beledigd werd door Mr. Cornelis.

Na deze discussie vraagt de voorzitter om over te gaan tot punt 5 en te stemmen.

5/ Huidige huisbewaarder : onmiddellijk ontslag : stemming : quorum : 50%+1.

De voorzitter vraagt om te stemmen over dit punt. Indien u wenst dat de conciërge onmiddellijk ontslagen wordt dan dient er JA gestemd te worden anders NEEN.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
4014	2608

De volgende eigenaars hebben NEEN of BLANCO gestemd.

Neen : Leemans, Lelievre, Bouchier, Cornette, Quaegebeur, Janssens, Beyens, Mosselmans, Verzele, Wagemans, Heymans, Thielemans, Dechene, Deprez, Carpentier, Decaestecker, Taquet, Marin, Delporte, Van Haesendonck, Minet.

Blanco : Demeyer en Van Geert.

Resultaat : de Bijzondere Algemene Vergadering **is akkoord** om de huidige huisbewaarder onmiddellijk te ontslaan.

6/Uitleg situatie conciërgewoning.

De conciërgewoning kan niet verhuurd worden. Ze kan verkocht worden maar dan moet de basisakte opnieuw opgemaakt worden en moeten alle eigenaars akkoord gaan.

7/Behoud van de conciërgefaciliteiten. Stemming : 4/5 quorum of 80%+1.

Een eigenaar vraagt wat het verschil is tussen de kosten voor een conciërge en een kuisploeg en tuinman.

De kosten voor een conciërge bedraagt ongeveer 25.000€ , een kuisploeg kost ongeveer 1.200,00€ per maand, dus 14.400€ per jaar. Een tuinman kost ongeveer 2.000,00€ per jaar. Er wordt opgemerkt dat wanneer de kuisploeg gedaan heeft met poetsen en het is terug vuil in de namiddag dan moet het zo blijven tot ze terug komen.

Uiteindelijk weegt het verschil niet op tegen het comfort van een conciërge voor de eigenaars. Men gaat over tot stemming over dit punt.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5190	1538

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd.

De Cock, Honorez, Baluwe, Vreux, Migeotte, Dall Acqua, Smets, Neukermans, Gignez, Leemans, Lelievre en Bouchier

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 84
F* 32(0)58 23 03 15

Resultaat : de Bijzondere Algemene Vergadering beslist om de conciërgefaciliteiten **te behouden.**

Wanneer alle punten afgehandeld zijn worden de stembrieven opgehaald en geteld door Mevr. Dieleman en Mevr. Goethals.

De voorzitter bedankt de mede-eigenaars voor hun komst, alsmede voor hun constructieve inbreng tijdens deze vergadering.

Hij sluit de vergadering om 11u45.

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 89
F* 32(0)58 23 03 15

«NAAM»
«STRAAT»
«POSTNR» «GEMEENTE»
«LAND»

Nieuwpoort, 19/03/2012

Madame,
Monsieur,

Nous vous envoyons ci-après le rapport de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence Wellington du 25/02/2012.

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 25/02/2012.

ORDRE DUJOUR :

1/Ouverture de l'Assemblée Générale Extraordinaire et vérification du quorum de présences.

Le président, Mr. Devaere, ouvre la séance à 9h45. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale Extraordinaire.

Madame Dieleman, qui représente le syndic, communique les présences.

Représentés en nombre :

Présents :	32	Absents :	27
Procurations:	24	Tot.représ.:	56
Tot.Représ:	56	Total :	83

Représentés en dix millièmes :

Présents:	3742	Absents :	3272
Procurations :	2986	Tot.représ.:	6728
Tot.vert.:	6728	Total :	10000

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

Chaque propriétaire a reçu un bulletin de vote qu'il doit remplir après chaque point.

On doit voter oui ou non. Si le bulletin n'est pas rempli, il sera considéré comme non-valable.

Après le traitement de tous les points de l'ordre du jour, les bulletins de vote seront relevés et immédiatement comptés .

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiele waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 87
F* 32(0)58 23 03 15

Le résultat sera noté dans le rapport. A la fin de la réunion, tous les propriétaires présents doivent signer le rapport avant de quitter la réunion.

2/Nomination du président de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Proposition de nommer le président du Conseil de la copropriété. Vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
6728	0

Résultat : le président du Conseil de la copropriété est nommé comme président de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

3/Nomination du secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Proposition de nommer le syndic comme secrétaire. Vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
6728	0

Résultat : le syndic est nommé comme secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

4/Explication situation concierge + historique. Discussion.

Le président prend la parole et donne l'explication suivante :

Depuis novembre 2011 il y a de réels problèmes avec le concierge, Mr. Cornelis Guy.

Depuis le 08/11/2011, il est en incapacité de travailler pour cause de maladie.

Au courant de l'année, plusieurs propriétaires l'ont vu travailler ailleurs qu'au Wellington, pendant ses heures de service.

Pendant les vacances de Noël 2010-2011, un an après son engagement, un membre du conseil de gérance lui a fait une remarque à laquelle il a réagi très nerveusement. A partir de ce jour, sa motivation était en dessous de tout. Il devait être exhorté tout le temps par le syndic pour faire des petits travaux comme enlever les mauvaises herbes, faire plus de contrôle dans les parties communes etc.

Le jour avant l'Assemblée Générale du 12 novembre 2011, lors d'une panne de chauffage, le concierge bien qu'étant présent, n'a pas daigné répondre à notre demande pour obtenir les clés du local de chauffage pour pouvoir dépanner. Fin novembre 2011 il a de nouveau envoyé un certificat médical pour annoncer le prolongement de sa maladie jusque fin janvier 2012 et après, encore une fois pour prolonger jusque fin mars 2012.

Cette situation peut se répéter pendant plusieurs mois.

Entretemps il faut payer une équipe de nettoyage pour faire les travaux d'entretien dans le bâtiment.

En plus il ne veut pas payer ses consommations d'électricité et de chauffage, parce que suivant lui, la note est trop élevée. Comme chacun des copropriétaires il a un compteur individuel pour l'électricité et pour le chauffage. Pour ce problème on a déjà fait appel à un avocat afin de l'assigner en justice pour qu'il apure sa dette.

Lorsque Mme Dieleman lui a demandé de remettre toutes les clés des caves communes et le passe-partout, il a refusé de rendre ce dernier. Il était très hostile et intimidant vis-à-vis du syndic, à ce moment représenté par Mme Dieleman. Il a été mis en demeure par lettre

recommandée de remettre le passe-partout. L'épouse du concierge a rendu le passe-partout quelques jours plus tard.

Vu la maladie de longue durée, et l'attitude négative du concierge, nous devons vite trouver une solution.

Ce sont les raisons pour lesquelles le Conseil de Copropriété et le syndic ont décidé de provoquer une Assemblée Générale Extraordinaire afin de trouver ensemble une solution à ce problème.

L'idée, c'est de nous passer de concierge le temps qu'il faudra et continuer avec une équipe de nettoyage pour l'entretien du bâtiment et la sortie des poubelles. Ceci veut dire que le contrat avec le concierge doit être résilié et que son préavis doit être payé.

Dans le meilleur des cas, ce préavis est de 35 jours calendrier, soit $2.347,26€ + 74,37€ = 2.421,63€$. Il pourrait rester encore un mois dans l'appartement. A son départ, il devrait aussi payer le décompte de sa consommation d'électricité et chauffage. S'il va au tribunal du travail, parce qu'il n'est pas d'accord avec son limogeage, le tribunal de travail peut accorder un préavis de 6 mois de salaire brut soit $8.993,22€ + 446,22€$ (son avantage en nature) = $9.439,44€$.

En ce cas on devra payer en total $2.421,63€ + 9.439,44€ = 11.861,07€$ au concierge.

S'il ne veut pas quitter l'appartement après un mois, une action juridique sera de nouveau nécessaire et pour cela on engagera un avocat.

Plusieurs propriétaires sont pour une solution à l'amiable avec Mr. Cornelis ou de lui donner encore une chance.

Quand il y aura de nouveaux problèmes, le syndic devra lui envoyer une lettre recommandée pour avoir une preuve, sinon ce dossier n'aura pas beaucoup de chance au Tribunal de Travail.

Jusqu'à présent on lui a seulement signalé que ses obligations n'étaient pas remplies, et ce après discussions avec le conseil de copropriété. Ceci s'est passé dans un esprit de confiance et de convivialité, comme ce fut toujours le cas dans les relations entre le patron et le concierge.

Dans le futur, le patron devra être plus radical.

Un ex-membre du conseil de copropriété explique qu'il a été menacé physiquement par le concierge dans le local avec les compteurs de chauffage.

Un membre actuel déclare qu'il a aussi été gravement insulté par Mr. Cornelis.

Après cette discussion le président demande de passer au point 5 et de voter.

5/ Concierge actuel : Licenciement immédiat : vote : quorum : 50%+1.

Le président demande de voter sur ce point. Si vous voulez que le concierge soit licencié immédiatement, vous devez voter OUI sinon NON.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
4014	2608

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
beheer@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 83
F* 32(0)58 23 03 15

Les propriétaires suivants ont voté NON ou BLANC.

Non : Leemans, Lelievre, Bouchier, Cornette, Quaegebeur, Janssens, Beyens, Mosselmans, Verzele, Wagemans, Heymans, Thielemans, Dechene, Deprez, Carpentier, Decaestecker, Taquet, Marin, Delporte, Van Haesendonck, Minet.

Blanc : Demeyer en Van Geert.

Résultat : l'Assemblée Générale Extraordinaire **est d'accord** avec licenciement immédiat du concierge actuel.

6/Explication situation conciergerie.

La conciergerie ne peut pas être louée. Elle peut être vendue mais à ce moment là, l'acte de base doit être refait et tous les propriétaires doivent être d'accord.

7/Conservation des facilités de concierge. Vote : 4/5 quorum ou 80%+1.

Un propriétaire demande quelle est la différence entre les frais d'un concierge et une équipe de nettoyage et un jardinier.

Les frais pour un concierge s'élèvent à peu près à 25.000€, une équipe de nettoyage coûte à peu près 1.200,00€ par mois, donc 14.400€ par an. Un jardinier coûte à peu près 2.000,00€ par an. On fait la remarque que lorsque l'équipe de nettoyage a fini son travail et qu'il fait de nouveau sale dans l'après-midi, la situation restera inchangée jusqu'à son prochain passage.

Finalement, la différence ne vaut pas la peine par rapport à la facilité et le confort d'un concierge pour les propriétaires.

On passe au vote sur ce point.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
5190	1538

Les propriétaires suivants ont voté NON.

De Cock, Honorez, Baluwe, Vreux, Migeotte, Dall Acqua, Smets, Neukermans, Gignez, Leemans, Lelievre et Bouchier.

Résultat : l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de **maintenir** les facilités de concierge.

Après traitement de tous les points, les bulletins de vote sont collectés et comptés par Mme Dieleman et Mme Goethals.

Le président remercie les copropriétaires d'être venu, et pour leur collaboration constructive pendant cette assemblée.

Il lève l'assemblée à 11h45.