



RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE RES. WELLINGTON  
DU 29/06/2019.

**ORDRE DUJOUR :**

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

Le président, Mr. Devaere, ouvre la séance à 9H20. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale Extraordinaire.

Madame Dieleman communique les présences.

**Représentés en nombre :**

Présents :	45	Absents :	26
Procurations:	9	Tot.représ.:	54
Tot.Représ:	54	Total :	80

**Représentés en dix millièmes :**

Présents:	6234	absents :	2616
Procurations :	1150	Tot.représ.:	7384
Tot.Représ.:	7384	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.

2/Nomination du président de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Vote. (50%+1)

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
7384	

Résultat : Mr. Devaere est nommé comme président de l'Assemblée Générale Extraordinaire

3/Nomination du secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Vote (50%+1)

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
7384	

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

4/Nomination nouveaux membres du conseil de copropriété. Vote (50%+1)

Les candidats sont :

-Mr. Vlaeminck Frank

VME RES. WELLINGTON  
Albert I laan 234  
8620 Nieuwpoort  
Ondernemingsnummer 0833.535.153  
[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)  
Dhondt Stefaan BIV 501 275  
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

-Mr. Mestdagh Tom

Ils se présentent à l'assemblée.

#### RESULTAT DU VOTE

OUI

NON

7384

Résultat : Messieurs Vlaeminck et Mestdagh sont nommés comme nouveaux membres du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété propose de discuter d'abord point no 11 de l'ordre du jour et de voter.

#### 11/Proposition d'élever le fonds de réserve et approbation. Vote (50%+1)

Le président donne une explication et de l'information pourquoi ces frais sont nécessaires.

Il se réfère à la note d'orientation faite par le conseil de copropriété.

-budget total nécessaire : 3.000.000,00Euros

-étendre sur 5 ans à partir du 29/06/2019

-montant à payer par an : 600.000,00Euros à partager en deux tranches par an

-première tranche de 300.000,00Euros à payer pour le 01/10/2019

**Le premier acompte de 300.000€ sera demandé après l'assemblée générale extraordinaire d'aujourd'hui et après, tous les six mois il y aura encore 9 demandes de 300.000,00Euro à payer chaque fois dans les trois mois.**

A l'assemblée générale du 10/11/2018 on a voté pour la nomination d'un ingénieur pour faire un rapport d'avis pour l'isolation de la terrasse du toit et pour les dégâts du béton à la façade. Ces rapports ont été faits par Ir. Deconinck et suivant ces rapports le conseil de copropriété a fait un budget total.

Plusieurs copropriétaires trouvent le montant beaucoup trop élevé et quelques personnes proposent de l'étendre sur 10 ans au lieu de 5 ans.

Comme le béton est tellement abimé sur plusieurs endroits, la réparation doit se faire au plus tard dans les 5 ans. Les constatations du béton abimé sont confirmées par quelques copropriétaires.

C'est avec l'intention d'avoir assez d'argent dans le fonds de réserve dans une période de 5 ans.

Comme l'isolation de la terrasse du toit doit être installée pour fin 2019, on doit déjà nommer un ingénieur ou architecte maintenant pour ce projet pour pouvoir demander les offres de prix pour le placement de l'isolation mais aussi pour le renouvellement du bankirai. Parce que le bankirai actuel a déjà 18 ans et il est pratiquement impossible de remettre ces planches comme elles étaient mises avant. Le cadre sur lequel les planches sont montées doit être remplacé complètement. On devra travailler avec un ascenseur de chantier pour monter tous les matériaux.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

Comme le toit supérieur a déjà été isolé, on doit seulement encore isoler les terrasses du toit. Ceci est obligé par la loi si on met des appartements en location.

Quelqu'un fait la remarque que les propriétaires qui ne louent pas, ne doivent pas payer pour ceux qui louent. Les propriétaires qui ne savent plus louer leur appartements en raison du manque d'isolation du toit, peuvent déposer une plainte contre l'association de la copropriété et exiger un dédommagement.

Ensemble avec les autres projets qu'on doit prévoir, un montant de 3.000.000,00Euro est nécessaire.

Dans la note d'orientation du conseil de copropriété qu'on a envoyée à tous les propriétaires, on discute aussi la sécurité incendie. Dans l'attente de la rénovation de la façade, quand on doit enlever tous les diviseurs de terrasse, les propriétaires sont conseillés de mettre un marteau dans leur appartement pour, en cas d'incendie, pouvoir casser les diviseurs direction rue. On doit les casser sur les côtés parce que au milieu il n'est pas sûr que le verre va casser. Le président demande expressément d'avoir du respect pour le bâtiment, pour qu'il y aura plus de réparations nécessaires à cause des désagréments causés par négligence (les petites portes d'ascenseur ont été forcées il y a quelques semaines).

Il demande aux copropriétaires qui louent de parler avec leurs locataires.

Le président demande au propriétaires présents de voter déjà sur le no 11.

#### RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
5133	1683

Les propriétaires suivants ont voté NON :

Vreux, Van Hazendonck, Planque, Neukermans, Marin, Huybrechts, Honorez, Gignez, Depez, Dechene, De Becker, Baluwe, Beheydt.

BLANC : 93 : Delrez

NON VALABLE : 475 : Heymans, Heyman, Outmans, Uleyn

Résultat : L'assemblée générale extraordinaire est d'accord d'élever le fonds de réserve avec 3.000.000,00Euro.

5/Explication projet isolation du toit concernant le deadline légal + le rapport de l'ingénieur et la façon probable d'aborder les travaux.

Ce point a été discuté sous point no 11.

6/Comparer et expliquer offres d'architectes + nomination architecte pour le projet isolation du toit.

Il est recommandé de travailler avec un architecte parce que dans le temps on a eu des problèmes quand on a remplacé la toiture des terrasses techniques.

Comme Ir. Deconinck travaille sur pourcentage (8,50% sur le prix total des travaux) le conseil de copropriété a demandé une offre à d'autres architectes dont il y en a seulement deux qui travaillent avec un prix fixe.

BOSSCHEM de Nazareth : 5.650,00euro hors TVA

RABAUT de Diksmuide : 9.600,00euro hors TVA

DECONINCK de Veurne : 8,50% hors TVA sur le total des factures.

a/nomination architecte. Vote (50%+1)

#### RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
6890	494

Les propriétaires suivants ont voté NON :  
Deprez, Van Haesendonck, Marin, Dechene

Résultat : l'assemblée générale extraordinaire est d'accord avec la nomination d'un architecte pour le projet isolation du toit.

b/choix architecte. Vote (2/3)

#### RESULTAT DU VOTE

BOSSCHEM : 6165

RABAUT : 0

DECONINCK : 725

Résultat : l'assemblée générale extraordinaire est d'accord de travailler avec l'architecte BOSSCHEM pour le projet isolation du toit.

#### 7/Recrutement concierge

A l'assemblée générale de novembre 2018 le syndic a proposé de chercher un candidat par un bureau intérim. Adecco a trouvé quelqu'un. Il s'appelle Arnaud Krook, un Hollandais qui est bilingue. Il a d'abord travaillé des demis jours du 25 mars au 20 avril et après full time jusqu'au 22 juin 2019.

Il est engagé par l'association des copropriété depuis le 24 juin et habite dans la conciergerie depuis ce jour-là. Les membres du conseil de copropriété et le syndic ont une bonne impression de lui.

#### 8/Discussion état actuel de la conciergerie.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

Proposition rénovation salle de bains et cuisine, installation électrique, boiler, détecteurs fumé : offres de prix et choix entrepreneur. Vote (2/3)

Comme la conciergerie a été habitée presque en permanence pour 40 ans, elle doit être renouvelée, notamment la salle de bains et la cuisine. On a demandé 4 offres de prix pour ces travaux.

MORLITERM : 24.706,48 euros TVA comprise

STRUKTURO : 25.425,45 euros TVA comprise

MORTIER : 29.298,35 euros TVA comprise

SCHOLLIER : 32.774,61 euros TVA comprise

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
6093	1291

Les propriétaires suivants ont voté NON : Vreux, Ramzee, Neukermans, Beckers, Mertens, Baluwe, Dechene, Marin, Van Haezendonck, Deprez.

Les propriétaires qui ont voté oui, ont choisi pour MORLITERM, une firme bien connue dans le bâtiment.

MORLITERM : 6093

SCHOLLIER : 0

MORTIER : 0

STRUKTURO : 0

Résultat : l'assemblée générale extraordinaire est d'accord pour effectuer des travaux à la conciergerie par MORLITERM.

9/Approbation location studio dans le bâtiment pour le concierge pendant les travaux (à peu près un mois). Vote (2/3)

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
5672	1456

Les propriétaires suivants ont voté NON : Decrem, Deprez, Van Haesendonck, Marin, Dechene, Baluwe, Mertens, Beckers, Neukermans, Ramzee, Vreux.

BLANC : 256 : Decaestecker

Résultat : l'assemblée générale extraordinaire est d'accord de louer un studio pour le concierge pendant les travaux.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

10/Note d'orientation et vision d'avenir + proposition de budget : discussion des projets différents, explication, répondre aux questions reçues, proposer un plan d'exécution avec les budgets proposés.

Ce point a déjà été discuté sous point no 11

12/Prochaine Assemblée Extraordinaire le 28 septembre 2019 pour approuver les offres de prix pour les travaux au toit et l'installation d'une centrale anti-incendie.

Nous devons demander des offres de prix pour la prochaine assemblée générale extraordinaire.

13/Déplacer l'assemblée générale annuelle vers fin novembre 2019. Vote (50%+1)

Comme il y aura encore une assemblée générale extraordinaire fin septembre, il vaut mieux de déplacer l'assemblée générale annuelle vers fin novembre.

#### RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
6656	728

Les propriétaires suivants ont voté NON : Marin, De Cock, Sercu, Heymans, Honorez, Carpentier.

Résultat : l'assemblée générale extraordinaire est d'accord de déplacer l'assemblée générale annuelle vers fin novembre 2019.

14/L'autorisation de placer une armoire pour clés dans le hall d'entrée (demande de plusieurs copropriétaires). Vote (2/3)

Dans le temps, un propriétaire a demandé l'autorisation de placer une boîte pour clés dans le hall du bâtiment pour que ses locataires puissent prendre la clé de son appartement avec un code. Les propriétaires présents ne le trouvent pas utile.

#### RESULTAT DU VOTE

OUI	NON
3402	3819

Les propriétaires suivants ont voté NON : Honorez, Carpentier, Sercu, Neukermans, Ramzee, Vreux, Marin, Van Haezendonck, Dechene, Baluwe, Mertens, Decrem, Deprez, Decaestecker, De Bauche, Gignez, Callens, Muller, Delrez, Heyman, Huybrechts, Baeten, Verzele, Outmans, Uleyn, Lecomte, Aerts, Smets, Dall acqua .

Résultat : l'assemblée générale extraordinaire n'est pas d'accord de placer une armoire pour clés dans le hall d'entrée.

VME RES. WELLINGTON  
 Albert I laan 234  
 8620 Nieuwpoort  
 Ondernemingsnummer 0833.535.153  
[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)  
 Dhondt Stefaan BIV 501 275  
 Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

14b/Proposer plusieurs offres et choisir l'entrepreneur. Vote (2/3)

N'est plus applicable.

14c/Proposer de louer les armoires à clés à l'année (contrat de location ci-joint, récupération des frais). Vote (50%+1)

N'est plus applicable.

Comme il n'y a plus de points à discuter, le président remercie les propriétaires présents pour leur collaboration positive et active et lève la séance à 11h30.