

**RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE LA
RÉSIDENCE WELLINGTON DU 28/09/2019.**

ORDRE DU JOUR

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

Le président, Monsieur Devaere, ouvre la séance à 9H30. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale Extraordinaire (AGE).

Madame Dieleman communique les présences :

Représentés en nombre

Présents :	47	Absents :	21
Procurations :	11	Tot. Représ.:	58
Tot. Représ. :	58	Total :	79

Représentés en dix millièmes

Présents :	5982	Absents :	2645
Procurations :	1373	Tot. Représ.:	7355
Tot.Représ.:	7355	Total :	10000

Plus de la moitié des propriétaires et représenté, en nombre aussi bien qu'en quitités, de sorte que l'Assemblée Générale Extraordinaire peut délibérer valablement.

Tous les présents ont reçu deux lettres de vote, l'un uniquement avec le point de l'ordre du jour 5a et l'autre avec tous les autres points de l'ordre du jour à voter. Par conséquent, le point 5a sera abordé d'abord.

En entrant la salle de cette AGE, chaque propriétaire a reçu een copie de la présentation Powerpoint (NL + FR) avec toutes les précisions (plans, etc.) des points de l'ordre du jour. À titre de clarification, ce document peut également être considéré comme faisant partie de ce rapport-ci de l'AGE du 28/09/2019. Les copropriétaires absents peuvent obtenir, sur simple demande au syndic (annie@euroimmo.be) une copie par courrier électronique. Comme le document contient 42 pages, il n'est pas souhaitable de le livrer par la poste.

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

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
7355	0

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

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

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
7355	0

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

4/ Copropriétaire monsieur Decrem : article de journal concernant échappatoire éventuelle pour l'isolation du toit.

Monsieur Decrem explique :

Selon le journal « Het Nieuwsblad » et de nombreux sites Web faisant ensuite référence à cet article de journal, juste avant les élections (le 24/05/2019), le gouvernement flamand a créé une « échappatoire » dans la législation, à la suite de quoi l'isolation obligatoire du toit avec la date limite 01/01/2020 serait soudainement reportée.

Il demande à prendre en compte le contenu de cet article et à ne pas engager de frais pour l'isolation du toit, s'il apparaît que cela n'est plus requis par la loi.

Monsieur Vlaeminck du conseil de copropriété répond :

Le conseil de copropriété a également lu et étudié cet article et toutes les autres publications qui en dérivent, ainsi que les interprétations données par les associations professionnelles du secteur immobilier.

Cependant, on ne savait nulle part quelle serait la durée effective du sursis, personne n'a pu trouver le texte juridique pour confirmer cette échappatoire éventuelle.

Parce que très bizarre : La législation sur l'isolation du toit originale est restée complètement inchangée, donc, apparemment, il doit exister une législation parallèle totalement différente qui modifierait la loi initiale sur l'isolation du toit.

Jusqu'à quelques jours avant l'actuelle Assemblée Générale du 28/09/2019, le conseil de copropriété trouve le texte intégral dans le Moniteur Belge et cite la loi comme suit (citation textuelle, malheureusement ce texte n'a pas été imprimé au document qui a été distribué en entrant la salle de l'AGE parce ces présentations étaient déjà imprimées) :

VLAAMSE OVERHEID

Publicatie : 2019-08-30

24 MEI 2019. - Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking

...

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

T* 32(0)58 23 65 82

DE VLAAMSE REGERING,

...

HOOFDSTUK 12. – Slotbepalingen

...

Art. 39. In rubriek 9 "Energetische prestatie" van het model van technisch verslag voor woningen, als bijlage 1 toegevoegd aan het Besluit van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wordt item 91 met betrekking tot dakisolatie, niet gequoteerd wanneer het energieprestatiecertificaat van de woning, naargelang het geval, een energiescore vermeldt gelijk aan of lager dan:

1° 600 voor open bebouwing;

2° 550 voor half open bebouwing;

3° 450 voor gesloten bebouwing;

4° 400 voor een appartement.

Art. 40. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2021 met uitzondering van artikel 39, dat in werking treedt op 1 januari 2020 en ophoudt uitwerking te hebben op 1 januari 2021.

Met ingang van 1 januari 2021 is de afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in hoofdstuk 4, of een besluit over de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring als vermeld in hoofdstuk 5, slechts geldig indien het gebaseerd is op een conformiteitsonderzoek als vermeld in hoofdstuk 3, dat vanaf 1 januari 2021 is uitgevoerd.

Art. 41. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 24 mei 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

L. HOMANS (fin de citations)

Cette citation nous enseigne que l'article 39 décrit l'échappatoire et à l'article 40, on lit alors que le report prévu ne s'applique donc que jusqu'au 01/01/2021.

Ensuite, monsieur Vlaeminck déclare que le "projet d'isolation de la toiture" d'origine a été obligé de se développer à un "projet de toiture", étant suite à l'inspection du toit pour établir le cahier des charges.

Lors de l'inspection, on constatait un toit en mauvais état qui nécessite un nombre de réparations. Un copropriétaire a même signalé des infiltrations entre les toits de terrasse et le septième étage, infiltrations non visibles d'en haut à travers le plancher de terrasse en bois existant.

Si on fait installer l'isolation prévue, et par conséquent aussi une nouvelle couverture de toit en EPDM, cela signifie que toutes les fuites actuelles et futures seraient résolues sans coûts supplémentaires individuels.

En raison des coûts répétables d'étude de projet, de gestion de projet, de conception de site, de transport vertical de personnes et de biens, de coordination de la sécurité, l'exécution dans différentes phases de tous les travaux de toiture coûterait beaucoup plus cher qu'une approche globale.

Puisque le bangkirai actuel ne peut pas être remplacé lorsqu'il est enlevé, de toute façon il y a les coûts d'installation d'un nouveau plancher en bois. En cas d'exécution dans différentes phases, les frais d'enlèvement et de remplacement de ces planchers de terrasse se répètent. L'architecte monsieur Luc Bosschem ici présent, qui a établi le cahier des charges, confirme cette thèse. En plus, il remarque que les frais d'isolation ne comportent que 15 % de la totalité

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

du projet, là où les coûts de construction du site et de transport vertical (grue à tour + tour d'escalier) représentent plus de 30 %.

En outre, reporter les travaux de réparation nécessaires ne semble pas une option, en raison du risque de plaintes des copropriétaires concernés.

Considérez que le démarrage de tels travaux n'est pas possible dans quelques jours ou semaines, les agendas surpeuplés des entrepreneurs sont généralement un facteur déterminant. De plus, il est impossible de demander plusieurs devis à l'avance pour des réparations urgentes. Il est impossible de faire effectuer ces réparations au meilleur prix, qui est connu et convenu d'avance, alors on est à la merci de la bonne volonté de l'entrepreneur.

En résumé, nous concluons que la remarque et la suggestion de monsieur Decrem étaient tout à fait correctes et bien intentionnées. Mais cela, en raison des réparations urgentes nécessaires au toit et du délai légal apparemment assez limité, il vaut mieux de faire effectuer tous les travaux de toiture en une seule phase, afin de réduire considérablement les coûts totaux.

Ensuite, monsieur Delrez prend la parole parce qu'il veut revenir aux points de l'ordre du jour précédemment votés et discutés (faire modifier le contenu des points de l'ordre du jour au moment du vote, demander des devis contraignants pour appuyer la planification budgétaire, étaler le fonds de réserve sur 10 ans au lieu de 5 ans, exclure les procurations des votes, organiser un prêt ACP).

Cependant le conseil de copropriété et le syndic ont refusé tout cela pour des raisons juridiques et/ou pratiques.

Il met également en doute la légitimité de certains résultats de vote ainsi que la nomination des nouveaux membres du conseil de copropriété.

Pendant les AGE du 29/06/2019 et du 28/09/2019, tous les votes se sont faits entièrement démocratiquement et légalement et, par conséquent, monsieur Delrez ne dispose donc d'aucun fondement juridique pour étayer ses déclarations.

5/Projet des travaux de toiture : Explication projet des travaux de toiture, comparaison des offres, nomination des entrepreneurs et du coordinateur de la sécurité.

L'architecte monsieur Bosschem, nommé pendant l'AGE précédente du 29/06/2019, a été invité à cette assemblée pour nous fournir les explications nécessaires concernant les travaux de toiture.

Avec les normes d'isolation imposées, il est également nécessaire d'isoler les toits de terrasse. Actuellement, il y a également une infiltration dans l'un des appartements au 7ème étage et il y a aussi beaucoup de déformations (bulles d'air ou d'eau) sur les auvents, qui causeront dans quelque temps certainement des infiltrations.

Le toit supérieur a déjà été isolé il y a quelques années, mais le toit en bitume présente également beaucoup de déformations (bulles d'air ou d'eau), avec risque d'infiltration. En outre, une cheminée aspiratoire sur le toit supérieur est complètement défectueuse et il pleut dans la salle des déchets. Les dômes de fumée sont à remettre en conformité.

Simultanément à ces travaux, tous les carreaux muraux autour des cheminées contenant de l'amiante, sont également à enlever et à remplacer par EPDM.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

Pour pouvoir effectuer ces travaux aux terrasses de toit, le plancher en bois existant doit être enlevé. La réinstallation ultérieure n'est pas une option car les mêmes planches ne peuvent pas être ré-attachées via les mêmes ouvertures de vis, ou prendrait trop d'heures de travail pour obtenir le même schéma de pose. C'est pourquoi on propose d'installer un nouveau plancher en bois tropical type padouk. La fixation se fait avec des clips invisibles, de sorte qu'aucune vis ne soit plus fixée à travers les planches, et en cas de réparation de toiture éventuelle, les planches sont réutilisables à 100%.

L'entrepreneur des terrasses en bois va enlever et réinstaller les diviseurs de terrasse.

Grâce au choix de ces matériaux durables, une durée de vie d'environ 40 ans est prévue pour la couverture en EPDM ainsi que le plancher de la terrasse en padouk.

Prière aux copropriétaires des penthouses de bien vouloir évacuer complètement leurs terrasses et (si nécessaire) à enlever le câblage électrique (définitivement).

Les travaux de toiture commencent au lundi 6 janvier 2020 : Si on commence encore cette année, le chantier ne peut pas être terminé pour les vacances d'hiver, et ensuite les frais de location pour l'installation du chantier (grue à tour + tour d'escalier) continueraient.

a) Approbation de la totalité des travaux : OUI/NON. Vote (2/3).

RÉSULTAT DU VOTE

OUI
6145

NON
1210

Les copropriétaires suivants ont voté NON : Vreux, Honorez, Barolat, Druart, Schins, De Becker, Delrez, Renaut, Outmanns, Delporte, Sercu

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé la totalité des travaux de toiture.

b) Choix entrepreneur de travaux de toiture (candidat avec le plus grand nombre de votes).

Le conseil de propriété a vérifié la solvabilité et la réputation de tous les candidats. La firme TECTUM DEKKERS semble d'être la meilleure.

1. TECTUM DEKKERS 7162
2. WASE ROOFINGWERKEN 0
3. NAESSENS 0

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord pour faire effectuer les travaux de toiture par la firme TECTUM DEKKERS.

c) Choix entrepreneur de construction de terrasses de toit en bois (candidat avec le plus grand nombre de votes).

La solvabilité de ces entrepreneurs a également été contrôlée.

1. ROGGE 6281
2. HEGRYBO 0

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

T* 32(0)58 23 65 82

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord pour faire installer les nouvelles terrasses en bois par la firme ROGGHE.

d)Choix coordinateur de la sécurité (candidat avec le plus grand nombre de votes).

Un coordinateur de sécurité est légalement obligatoire si plusieurs entrepreneurs travaillent au même chantier.

1.CAUS & CO	6733	4.BUREAU D	0
2.RORON	193	5.MVE	0
3.VECOBO	0	6.FEYS	0

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord pour faire effectuer les travaux de toiture CAUS & Co comme coordinateur de sécurité.

6/Explication et comparaison des offres d'une centrale incendie et accessoires.

Cette obligation résulte du rapport de prévention du service d'incendie « Brandweerzone Westhoek ».

Ce sous-projet implique l'installation d'une centrale anti-incendie avec des détecteurs d'incendie, boutons-poussoirs d'alarme, sirènes, aimants de porte dans les couloirs du sous-sol et alarme automatique en cas d'urgence.

Lors de la rédaction du cahier des charges, il a été décidé de ne pas laisser de câbles visibles dans les couloirs des étages résidentiels, uniquement au sous-sol.

Les appareils connectés seront donc placés en partie sans fil et en partie câblés.

Les modules nécessaires pour la connexion ultérieure d'un module d'urgence pour ascenseur, d'une centrale de détection de gaz dans la chaufferie et d'une détection d'extincteur automatique dans le garage, sont déjà fournis dans la centrale anti-incendie

La notification d'urgence se fait par SMS et App, se fera au moins par le concierge et le syndic. Un abonnement avec une salle de contrôle spéciale n'est ni prévu ni nécessaire, grâce au service permanent du syndic.

En cas d'alarme, le périphérique (détecteur ou bouton-poussoir) qui a généré une alarme est immédiatement identifié.

Le système fournit une surveillance à distance, avec entre autres statut par appareil, adresse par appareil, statut valeur résiduelle de la batterie par appareil et historique par appareil.

L'offre TAVATI (1) est la seule qui permet la détection par appareil et la surveillance de la valeur résiduelle de la batterie des appareils. Toutes les autres offres concernaient la détection par étage ou par zone et sans possibilité de vérifier la valeur des batteries.

TAVATI propose également un prix beaucoup plus favorable que les autres pour le contrat d'entretien annuel obligatoire.

TAVATI est une entreprise bien connue dans son secteur, elle compte 2 succursales et travaille également beaucoup pour le gouvernement. Cette société a également été contrôlée pour sa solvabilité.

a) Approbation des travaux : OUI/NON. Vote (2/3).

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
7152	203

Les copropriétaires suivants ont voté NON : Sercu en Barolat

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé la totalité des travaux de toiture.

b) Choix entrepreneur (candidat avec le plus grand nombre de votes).

1.TAVATI (1)	7152	4.SIJF	0
2.TAVATI (2)	0	5.ALLE FIRE SECURITY	0
3.ARDOVLAM	0	6.THE BELGIAN	0

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord pour faire effectuer les travaux de toiture par la firme TAVATI selon la proposition (1).

7/Explication et comparaison des offres d'entrepreneurs de compartimentage incendie.

Ceci est encore un sous-projet qui fait partie de l'approche globale de la sécurité incendie dans notre résidence.

Lors de la visite des différents entrepreneurs pour la préparation de leur devis pour l'installation de portes coupe-feu et de murs anti-feu associés, il s'est avéré qu'ils ne sont pas en mesure de délivrer un certificat d'incendie légal car l'espace entre les portes coupe-feu ne doit pas dépasser 3 ou 4 millimètres.

C'est pourquoi ils proposons de poncer le sol en béton et ensuite d'installer un sol en époxy de quelques millimètres. Cette technique a pour avantage qu'il n'y aura pratiquement aucune différence d'hauteur entre le nouveau sol en époxy et les parties adjacentes du sol non traitées, ceci afin de prévenir les accidents. De plus, un léger antidérapant serait incorporé.

Simultanément à l'approche des couloirs du sous-sol, on a opté de traiter le sol de la salle des déchets également, puisque le concierge doit actuellement brosser ce sol sur les genoux avec une éponge. La durée de ces travaux serait au maximum d'une semaine.

Comme il n'y avait pas assez de temps pour recevoir des devis suffisants à l'Assemblée générale extraordinaire du 28/09/2019 (une offre reçue jusqu'à présent), le syndic et le conseil de copropriété vous demandent de bien vouloir approuver déjà ces travaux en totalité, ci-compris le sol en époxy pour une valeur de 10.500 € hors TVA ou moins. La nomination d'un entrepreneur pourra se faire pendant l'AG du 30/11/2019, en supposant de disposer d'assez de devis en ce moment-là.

Dans le cahier des charges pour le compartimentage incendie, 9 portes coupe-feu sont prévues (voir plan dans la présentation PowerPoint), dont 8 au sous-sol et 1 en tant que porte d'entrée du concierge.

La résistance au feu des portes est de Rf 30 (= 30 minutes), la résistance au feu pour les murs est légalement de Rf 60 (= 60 minutes).

En raison des contraintes d'espace, 2 portes coupe-feu pivotantes sont prévues pour installer juste en face des ascenseurs.

Les deux portes coupe-feu consécutives situées entre le garage et la cave tournent incorrectement et sont également à remplacer. De plus, la première porte du garage ne peut plus être verrouillée.

Toutes les portes coupe-feu (à l'exception de celle du concierge) seront équipées d'un dispositif de fermeture automatique et d'un aimant de porte, et les portes pivotantes d'un pivot de sol.

L'aimant de porte garantit que toutes les portes coupe-feu peuvent rester ouvertes en permanence, sauf celles de la salle des déchets et de la première porte coupe-feu du garage, qui restent fermés en permanence. Si vous souhaitez bloquer les deux dernières portes mentionnées en position ouverte pour faciliter le passage avec vos bagages, cela peut être fait en actionnant un bouton-poussoir correspondant, qui maintient la porte ouverte pendant quelques minutes et puis se referme automatiquement une fois que ces minutes se sont écoulées.

En cas d'alarme, toutes les portes coupe-feu du sous-sol se ferment immédiatement et automatiquement.

Dans ce même sous-projet, l'étanchéité des deux conduits de tuyauterie verticaux (à l'intérieur des portes des armoires en face des ascenseurs) sera également réalisée entre étage -1 et 0, en Rf 60 également.

Le vote sur l'approbation de ces travaux d'aujourd'hui a lieu pour la totalité des travaux proposés.

a) Approbation des travaux : OUI/NON. Vote (2/3).

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6337	749

Les copropriétaires suivants ont voté NON : Sercu, Renaut, Outmanns, Delrez, Mars, Deprez, Baluwe

Les copropriétaires suivants ont voté BLANC : Honorez, Barolat

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord pour faire effectuer ces travaux en totalité.

b) Choix entrepreneur (candidat avec le plus grand nombre de votes).

1. VANHOUDT JURGEN : 6992

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

2.HEGRYBO 0
3.PRINSIER FRANKY 0

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord pour faire effectuer les travaux de compartimentage incendie par la firme VANHOUDT JURGEN.

8/Explication de la possibilité de participer à l'achat de groupe de portes coupe-feu en tant que porte d'entrée privative, pour le compte de chaque copropriétaire participant.

En raison de l'absence de compartimentation dans les couloirs, et entre les escaliers et ascenseurs, dans leur rapport de prévention le service d'incendie insiste pour que chaque copropriétaire installe une porte coupe-feu Rf 30 comme porte d'entrée de son appartement. Aucun propriétaire ne peut être obligé de le faire, sauf en cas de location (ou mise à disposition gratuite).

Pour les nouveaux bâtiments, il ne s'agit que d'une obligation de base légale.

Bien que ce ne soit pas obligatoire, il est fortement conseillé à chaque copropriétaire de le faire, pour sa propre sécurité et celle des autres.

Pour ces raisons, le conseil de copropriété et le syndic ont organisé un achat de groupe auquel les copropriétaires peuvent participer. L'exécution serait ensuite confiée à l'entrepreneur Vanhoudt Jurgen, qui procéderait simultanément au compartimentage incendie du sous-sol.

L'offre consiste à enlever et évacuer la porte et le cadre existants, placer une nouvelle porte coupe-feu type porte à peindre (non peinte) Rf 30, avec cadre de porte en WBP 18 mm et barres de fermeture en bois, chambranle 7 ou 9 cm trapèze (dimension selon existants), 4 charnières en acier inoxydable, poignée et rosace en acier inoxydable, serrure à cylindre standard. Votre cylindre de serrure existant est transféré à la nouvelle porte, de sorte que vous gardiez la même clé.

Le prix pour une porte coupe-feu Rf 30 privative est de :

- Prix de base : 458 € hors TVA
- Option serrure à 3 points : 135 € hors TVA
- Option rosace de sécurité : 24,50 € hors TVA
- Option joint de porte dans le cadre de porte : 44 € hors TVA

Le tarif de 6 % de TVA est applicable.

Les copropriétaires amènent ensuite la couleur de leur porte sur le côté du couloir en harmonie avec la couleur des portes existantes, à savoir une sorte de blanc pour la porte et brun foncé pour le cadre de la porte. Les numéros exacts des couleurs RAL sont actuellement inconnus, mais seront annoncés ultérieurement par le syndic. Si un copropriétaire connaît les numéros des couleurs RAL habituelles, merci d'avance d'informer le syndic.

Tous les propriétaires présents ont reçu un formulaire lors de leur inscription à la réunion s'ils souhaitent installer une porte coupe-feu. Un certain nombre de formulaires ont déjà été remplis et renvoyés au syndic à la fin de la réunion.

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

T* 32(0)58 23 65 82

Les personnes intéressées absentes peuvent demander un formulaire d'inscription au syndic. Lors de l'Assemblée Générale du 30/11/2019, les formulaires d'inscription seront à nouveau disponibles.

Les formulaires remplis peuvent être remis au syndic par annie@euroimmo.be, par courrier ou lors de l'Assemblée Générale du 30/11/2019.

La période de souscription sera clôturée le 6 décembre 2019.

9A/Ascenseurs : Explication et comparaison des offres pour contrat d'entretien + dépannage des entreprises d'ascenseurs.

Le contrat d'entretien avec Cosmolift a été résilié à temps en raison de problèmes de réparation. Ils ont également fait des devis pour des réparations qui n'étaient pas claires si elles étaient nécessaires. De plus, ces offres étaient très chères.

La cause sous-jacente des devis de réparation coûteux peut être liée à la "clause anticoncurrentielle" que chaque entreprise d'ascenseurs inclut généralement dans les termes de ses contrats d'entretien. Ce type de clause interdit aux propriétaires d'ascenseurs de faire effectuer des réparations non contractuelles par des sociétés d'ascenseurs moins chères.

Il semblait donc que Cosmolift souhaitait également profiter de cette genre de pratiques.

Pendant le développement de l'ensemble du projet d'ascenseur, des demandes de devis sont envoyées à toutes les sociétés d'inspection d'ascenseurs agréées aux fins de la mise en œuvre des "contrôles périodiques" semestriels légalement obligatoires, ainsi que pour les "analyses des risques" toutes les 15 ans (les derniers datent de 2014).

Vinçotte, qui vérifiait nos ascenseurs depuis un certain temps, s'est avérée très chère et a été annulée, BTI s'est avéré être le moins cher et a été nommé immédiatement.

Entre-temps, BTI a effectué ses premières inspections le 12/06/2019, contrôle périodique et analyse des risques à la fois. Les deux rapports de contrôle (périodique et analyse des risques) indiquent que plusieurs défauts doivent être réparés sur les deux ascenseurs.

Toutes les sociétés d'ascenseurs reconnues par le SPF Économie (ISO 9001) ont été invitées à fournir un devis pour 1) un contrat d'entretien avec dépannage, 2) résoudre les remarques des rapports périodiques, 3) résoudre les remarques des rapports d'analyse des risques et 4) de rendre visite aux ascenseurs pour faire un inventaire des points faibles, les défauts visibles et les points qui risquent de causer des pannes, la description de l'état des ascenseurs « dans les coulisses ».

Puisque seule la décision de choisir une nouvelle société d'ascenseurs pour le contrat d'entretien légal ainsi que la résolution des remarques des rapports de contrôle périodiques (datés du 12/06/2019, à résoudre avant le 12/12/2019) sont urgents, seuls les deux premiers points sont mis à l'ordre du jour pour voter.

Les remarques sur les rapports d'analyse des risques respectifs ne doivent être effectuées que dans les 3 ans suivant l'analyse des risques. Elles peuvent être mises en œuvre dans un contexte plus large, dont le dossier doit encore être préparé.

Seules 4 entreprises d'ascenseurs sont venues voir et ont remis leurs offres. La Panne est beaucoup trop loin pour de nombreuses entreprises de de secteur, même pour celles de la côte est ou du sud-ouest de la Flandre.

La firme « De lift », qui possède des succursales dans toute la Flandre, propose les offres les moins chères pour tout. Elle accepte également une "clause de concurrence" dans le contrat d'entretien, de sorte que l'ACP retienne à tout moment le droit de faire effectuer des réparations petites ou grandes par d'autres sociétés d'ascenseurs s'il apparaît que ce n'est pas la firme la moins chère à ce moment-là. En outre, cette société d'ascenseurs a une société associée spécialisée dans la vente en gros de pièces d'ascenseurs. La firme De Lift est spécialisée dans l'entretien, la réparation et/ou la rénovation d'ascenseurs de toutes marques. Nonobstant l'autorité exclusive et légale du syndic pour conclure des contrats d'entretien avec des sociétés d'ascenseurs, ainsi que faire effectuer les réparations nécessaires afin de continuer à utiliser les ascenseurs légalement et en toute sécurité, il a néanmoins été choisi de mettre ces points à l'ordre du jour en cours pour voter.

Le but de ceci est de pouvoir informer les copropriétaires de manière approfondie des étapes déjà effectuées dans le dossier des ascenseurs, et pour préciser que dans le futur, des décisions encore plus importantes devront être prises concernant les ascenseurs, ceci après une préparation approfondie du dossier des ascenseurs.

Le conseil de copropriété et le syndic espèrent pouvoir utiliser les ascenseurs pour le meilleur et pour le pire dans leur état actuel pendant au moins 2 ans dans leur état actuel et avec le moins de frais de réparation possible.

a) Approbation des travaux : OUI/NON. Vote (2/3).

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
7162	193

Les copropriétaires suivants ont voté NON : Sercu, Delrez

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord pour faire effectuer ces travaux.

b) Choix entreprise d'ascenseurs (candidat avec le plus grand nombre de votes).

La solvabilité de la société DE LIFT a été vérifiée.

1. DE LIFT	7062	3. THYSSEN KRUP LIFTEN	0
2. COSMOLIFT	0	4. OTIS	100

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire a nommé la firme DE LIFT pour le contrat d'entretien avec dépannage pour les ascenseurs.

9B/Ascenseurs : Explication et comparaison des offres d'entreprises d'ascenseurs pour ré-soudre les remarques dans les rapports périodiques des ascenseurs.

a) Approbation des travaux : OUI/NON. Vote (2/3).

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

T* 32(0)58 23 65 82

La résolution des remarques dans les rapports des contrôles périodiques est une obligation légale.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
7162	193

Les copropriétaires suivants ont voté NON : Sercu, Delrez

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire est d'accord pour faire effectuer les travaux en totalité.

b)Choix entreprise d'ascenseurs (candidat avec le plus grand nombre de votes).

La société De Lift est à nouveau la moins chère et la plus intéressante des quatre.

1.DE LIFT	7062	3.THYSSEN KRUP LIFTEN	0
2.COSMOLIFT	0	4.OTIS	100

Résultat : L'Assemblée Générale Extraordinaire a choisi la société DE LIFT pour résoudre les remarques des rapports périodiques des ascenseurs.

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 12H00.