

RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DE LA RÉSIDENCE WELLINGTON DU 30/11/2019.

ORDRE DU JOUR

En entrant la salle de cette AGE, chaque propriétaire a reçu une copie de la présentation Powerpoint (NL + FR) avec toutes les précisions 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'Assemblée Générale du 30/11/2019. Les copropriétaires absents peuvent obtenir, sur simple demande au syndic (annie@euroimmo.be) une copie par courrier électronique. Comme le document contient 52 pages, il n'est pas souhaitable de le livrer par la poste.

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

Le président, Monsieur Devaere, ouvre la séance à 9H15. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale annuelle.

Il annonce également que Madame Annie Dieleman prendra sa retraite à partir de février 2020 et sera remplacée par Madame Isabelle Deboo, ici présente à l'Assemblée Générale.

Madame Dieleman communique les présences :

Représentés en nombre

Présents :	37	Absents :	27
Procurations :	16	Tot. Représ. :	53
Tot. Représ. :	53	Total :	80

Représentés en dix millièmes

Présents :	4927	Absents :	3054
Procurations :	2019	Tot. représ. :	6946
Tot. représ. :	6946	Total :	10.000

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

Un copropriétaire n'a pas remis sa lettre de vote à la sortie de la réunion, et en conséquence, le total des bulletins de vote ne correspond pas au total des propriétaires présents et représentés.

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

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6783	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
6783	0

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

4/Approbation décompte période 01/10/2018-30/09/2019. Vote (50%+1).

- Les frais de personnel pour cet exercice ne s'élèvent que 9 544,34 euros parce que le concierge n'est recruté de manière permanente avec un contrat à durée indéterminée au cours des deux derniers mois de l'exercice écoulé.

D'autre part, des coûts étaient auparavant payés à une entreprise externe pour la collecte des ordures et le nettoyage, et ensuite à l'agence de placement Adecco pendant la période d'essai de notre concierge actuel.

Ces derniers coûts disparaîtront l'année prochaine et les coûts de personnel seront alors beaucoup plus élevés.

- Un copropriétaire demande une explication de " RUBRIEK 12 SPECIALE VERDELING =RUBRIQUE 12 RÉPARTITION SPÉCIALE" dans le relevé des coûts avec l'aperçu des factures, où 10 % des frais de chauffage sont indiqués dans cette section séparée : La composition originale du montant total des frais de chauffage (gaz, électricité, petites réparations ; par conséquent, les réparations majeures et les investissements de remplacement ne sont pas inclus ici) est indiquée dans le compte de charges "provisoire" no. 611031 ci-dessous, ceci est placé dans une rubrique 950 UITGESTELDE KOSTEN = CHARGES REPORTÉS (ne fait pas partie du relevé fourni aux copropriétaires, car il ne s'agit que d'un élément d'aide à la comptabilité avec des "comptes d'attente").

Situation fin de l'année comptable, avant la centralisation comptable :

950 UITGESTELDE KOSTEN				(0,00 - 0,00)
611031 - gas/elek/onderh chauff/uren				
14-10-2018	IF	2018/00004	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	604,00
14-10-2018	IF	2018/00004	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	2.856,00
19-10-2018	IF	2018/00015	ENGIE ELECTRABEL - gas 14/10/2017-08/10/2018	-32,41
19-10-2018	IF	2018/00018	ENGIE ELECTRABEL - elek 14/10/2017-04/10/2018	-180,08
06-12-2018	IF	2018/00035	MORLITERM - Interventie verwarming	162,18
14-01-2019	IF	2018/00049	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00
14-01-2019	IF	2018/00049	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3.352,00
06-02-2019	IF	2018/00059	MORLITERM - interventie	305,28
14-04-2019	IF	2018/00089	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00
14-04-2019	IF	2018/00089	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3.352,00
14-07-2019	IF	2018/00135	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00
14-07-2019	IF	2018/00135	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3.352,00
gas/elek/onderh chauff/uren				15.633,97
				15.633,97
6120 - Water				
03-04-2019	IF	2018/00084	I.W.V.A.	7.450,68
05-08-2019	IF	2018/00148	I.W.V.A.	5.072,81
Water				12.523,49
				12.523,49
61302 - Erelonen architecten/ingenieurs				
22-08-2019	IF	2018/00149	BOSSCHEM Luc Architect - dakwerken 1e factuur	2.050,95
Erelonen architecten/ingenieurs				2.050,95
				2.050,95
Erelonen app				2.050,95
				2.050,95
UITGESTELDE KOSTEN				30.208,41

Dix pour cent du compte d'attente no. 611031 (15.633,97 €) est de 1.563,40, comme indiqué dans RUBRIEK 12.

La raison de cette répartition particulière de ces 10 pour cents des frais de chauffage dépend de la clé de répartition globale spécifique pour les frais de chauffage, comme suit :

- Nonante pour cent de ces frais de chauffage sont répartis en fonction de la consommation réelle de chaque copropriétaire, basé sur les compteurs d'heures actuels.
- Dix pour cent des frais de chauffage sont répartis en fonction des quotités de chaque copropriétaire dans les parties communes. La raison de cette répartition assez particulière de ces 10 % est pour pouvoir charger les copropriétaires qui n'ont pas de consommation pendant une certaine année (par exemple à cause d'inoccupation).

À titre d'information pour les nouveaux copropriétaires, cette répartition particulière des frais de chauffage a été mise en vigueur depuis des années, suite à une décision par l'assemblée générale en ce temps-là.

- Sous la même rubrique 950 UITGESTELDE KOSTEN, par exemple la consommation d'eau totale est également enregistrée dans un compte de frais provisoire séparé (no. 6120), pour à la fin de l'année comptable pouvoir répartir aux copropriétaires selon leur consommation réelle, mesurée par leur compteur d'eau individuel.

- Le frais d'honoraires d'architecte (voir compte de charges 61302 dans la rubrique 950 ci-dessus, UITGESTELDE KOSTEN, et à l'actif du bilan), s'agit de la première partie des honoraires de l'architecte qui a été nommé pour superviser les travaux de toiture. Ces frais seront répartis plus tard, après avoir terminé ces travaux-là.

Situation fin de l'année comptable, après la centralisation et répartition des charges :

950 UITGESTELDE KOSTEN				(0,00 - 0,00)	
611031 - gas/elek/onderh chauff/uren					
14/10/2018	IF	2018/00004	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	604,00	
14/10/2018	IF	2018/00004	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	2 856,00	
19/10/2018	IF	2018/00015	ENGIE ELECTRABEL - gas 14/10/2017-08/10/2018	-32,41	
19/10/2018	IF	2018/00018	ENGIE ELECTRABEL - elek 14/10/2017-04/10/2018	-180,08	
06/12/2018	IF	2018/00035	MORLITERM - Interventie verwarming	162,18	
14/01/2019	IF	2018/00049	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00	
14/01/2019	IF	2018/00049	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3 352,00	
06/02/2019	IF	2018/00059	MORLITERM - interventie	305,28	
14/04/2019	IF	2018/00089	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00	
14/04/2019	IF	2018/00089	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3 352,00	
14/07/2019	IF	2018/00135	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00	
14/07/2019	IF	2018/00135	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3 352,00	
30/09/2019	MB	2018/00053	overboeking 10% vaste kosten chauffage	-1 563,40	
30/09/2019	MB	2018/00055	Gas: Verwarming	-14 070,57	
				gas/elek/onderh chauff/uren	0,00
					0,00
6120 - Water					
03/04/2019	IF	2018/00084	I.W.V.A. - verbruik 30/09/2018-02/04/2019	3 191,89	
05/08/2019	IF	2018/00148	I.W.V.A. - voorschot	5 072,81	
30/09/2019	IF	2018/00163	I.W.V.A. - verbruik 02/04/2019-30/09/2019	4 056,28	
30/09/2019	IF	2018/00163	I.W.V.A. - verrekening voorschot	-5 072,81	
30/09/2019	MB	2018/00052	verbruik water algemene delen 557m3	-2 358,34	
30/09/2019	MB	2018/00054	Water	-4 889,83	
				Water	0,00
				Water	0,00
61302 - Erelonen architecten/ingenieurs					
22/08/2019	IF	2018/00149	BOSSCHEM Luc Architect - dakwerken 1e factuur	2 050,95	
				Erelonen architecten/ingenieurs	2 050,95
				Erelonen app	2 050,95
				UITGESTELDE KOSTEN	2 050,95

Concernant le bilan, il faut se rendre compte que le bilan d'une entreprise n'est pas comparable avec le bilan d'une association de copropriété.

Au bilan d'une ACP, des comptes 6 ou 7 fonctionnent comme coûts et bénéfices reportés.

À cet égard, les comptes 6 et 7 dans le bilan d'une ACP fonctionnent comme des « comptes de régularisation » du bilan d'une entreprise, dont par exemple les charges déjà payés sont reportés à l'année comptable prochaine où les frais sont pris en charge au centre de coûts approprié et, le cas échéant, à la clé de répartition correcte.

- Cette année-ci, la taxe de résidence secondaire a été chargée parce qu'au 1 janvier 2019 personne n'était domicilié dans la conciergerie.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI
6783

NON

Résultat : Le décompte est approuvé par L'assemblée Générale.

5/Présentation du rapport du commissaire des comptes pour l'année passée.

Le président donne lecture du rapport préparé par M. Delrez.

Ce rapport sera également envoyé avec le rapport de l'assemblée générale.

Monsieur Delrez n'a trouvé aucune erreur comptable.

Il s'est excusé pour son absence.

Le président le remercie au nom de l'assemblée générale pour son travail des deux dernières années.

6/Budget pour l'exercice 2019-2020. Vote (50%+1).

Un montant de 103 565,00 euros est prévu. Le fonds de roulement est de 120 000,00 euros.

Le syndic déclare que les chiffres du budget ne sont qu'une estimation, les chiffres définitifs peuvent s'écarter des coûts finaux, au-delà de la volonté et des possibilités de la personne qui a constitué ce budget.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI
6783

NON

Résultat : Le budget pour l'exercice 2019 – 2020 est approuvé par l'Assemblée Générale.

7/Situation fonds de réserve.

- La première tranche de 300 000,00 euros a été demandée le 30/06/2019.

Tous les copropriétaires ont payé leur première tranche.

Les tranches suivantes de chaque fois 300 000,00 euros seront demandées le 31/12/2019 et le 30/06/2020 jusque fin 2023.

- Un copropriétaire s'interroge sur la possibilité d'un prêt.

Chaque propriétaire peut demander un prêt personnel sans avoir à indiquer à la banque l'objet de ce prêt. Selon la solvabilité du demandeur, la banque peut demander une hypothèque ou une hypothèque par procuration.

Il est apparu à plusieurs copropriétaires que la soumission de devis pour les différents travaux n'est pas strictement nécessaire à la banque. En plus, beaucoup d'études préliminaires sont nécessaires pour demander des devis pour les différents travaux, ainsi que l'élaboration des cahiers de charges nécessaires. Par conséquent, nous ne sommes actuellement pas en mesure de demander tous les devis requis.

Encore une fois, la question se pose de rechercher les possibilités d'un soi-disant prêt ACP (prêt collectif). Le conseil de copropriété et le syndic ont approfondi la question, puis discuté ensemble et décident comme suit :

- Il n'y a que 3 banques qui proposent un prêt ACP notamment KBC, Creditum et Federale.
- Les termes et conditions qu'ils proposent ne sont pas plus favorables que pour les dossiers individuels : intérêts plus chers, assurance-crédit obligatoire contre les défaillants (coûts que les dossiers individuels n'ont pas), etc.
- Les remboursements mensuels sont effectués par le syndic : le syndic est obligé de s'occuper de toute correspondance avec les propriétaires participants, le syndic encaisse les remboursements mensuels, le syndic est responsable du suivi mensuel et du reporting des recouvrements, le syndic doit envoyer des rappels de paiement en cas de retard ou de non-paiement, et finalement c'est le syndic qui effectue le remboursement mensuel à la banque dans une opération bancaire commune.
- Comme le suggèrent souvent les copropriétaires de contracter un prêt ACP sur 10 ans, cela signifie 120 mensualités ou 120 fois que le syndic doit effectuer le travail bancaire au lieu de la banque : Effectuer le travail dans une discipline qu'un syndic normal ne maîtrise pas, et dont le syndic ne dispose pas des systèmes informatiques appropriés pour effectuer périodiquement ces tâches de manière plus ou moins automatique.
- Le syndic est payé pour les tâches incluses dans le contrat de syndic, ni plus ni moins.
- Le conseil de copropriété est d'avis que, si les rémunérations du syndic tout à coup dépassent le montant convenu, qu'en tout cas les propriétaires non participants contesteront ces suppléments, ou au moins les mettront en question.
- Pour ces raisons, le conseil de copropriété et le syndic, ensemble, ils viennent à la décision commune qu'il est impossible de mener à bonne fin un prêt ACP, avec les moyens financiers et pratiques dont dispose actuellement le syndic. Cette conclusion peut être considérée comme définitive.

- Un autre copropriétaire demande un rapport (supplémentaire) pour la rénovation de la façade, établi par le service WTCB – CSTC. Ceci est possible, mais aujourd'hui pour cela il est trop tôt d'autant plus que nous avons déjà un très récent rapport de l'ingénieur Deconinck, qui date d'avril 2019. L'intention est de compléter d'abord le fonds de réserve pour quelques années, avant de démarrer ce projet.

- Quelqu'un demande : « Si on demande trop d'argent pour le fonds de réserve et si les frais totaux des travaux seront moins, y-aura-t-il un remboursement ? » => Dès qu'il apparaît que le fonds de réserve dispose de ressources suffisantes pour effectuer tous les travaux, les derniers versements du fonds de réserve ne seront plus demandés. L'argent qui pourrait être appelé

trop, peut également rester, simplement comme un fonds de réserve de sorte que quelques années, aucun fonds de réserve ne doit être appelé.

En principe, depuis le 01/01/2019, il est légalement tenu d'effectuer des dépôts dans le fonds de réserve chaque année, sauf si 4/5 des copropriétaires présents ou représentés dans une assemblée générale ne veulent pas payer pour le fonds de réserve, on peut bloquer la constitution du fonds de réserve. Si on ne souhaite pas créer de fonds de réserve pendant plusieurs années, l'assemblée générale doit à nouveau se prononcer à ce sujet à la majorité des 4/5.

8/Présentation du rapport annuel du conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété ont, comme légalement prévu, préparé un rapport détaillé de leurs activités au cours de la dernière année. Ce rapport a déjà été envoyé aux copropriétaires.

9/Décharge au conseil de copropriété. Vote (50%+1).

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6620	163

Les copropriétaires suivants ont voté NON : M. Debauche

Résultat : L'Assemblée Générale donne décharge au conseil de copropriété.

10/Décharge au syndic. Vote (50%+1).

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6620	163

Les copropriétaires suivants ont voté NON : M. Debauche

Résultat : L'Assemblée Générale donne décharge au syndic.

11/Prolongation du mandat du conseil de copropriété.

a/M. Pol Devaere (président). Vote (50%+1)

b/M. Tom Mestdagh. Vote (50%+1)

c/M. Frank Vlaeminck. Vote (50%+1)

RÉSULTAT DU VOTE

Résultat : L'Assemblée Générale est d'accord avec le prolongement du mandat du Conseil de copropriété actuel comme suit :

M. Pol Devaere : 6683 NON : 100 M. Mars

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

M. Tom Mestdagh :6520 NON : 163 M. Debauche et BLANC : 100 M. Lecomte
 M. Frank Vlaeminck :6520 NON : 163 Dhr. Debauche et BLANC : 100 M. Lecomte

12/Nomination commissaire des comptes ou collège des commissaires des comptes. Vote (50%+1).

M. Delrez n'a plus demandé le renouvellement de son mandat.

En conséquence, les membres du conseil de copropriété ont déposé leur candidature conjointe afin d'obtenir un mandat de collège de commissaires des comptes.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6411	100

Les copropriétaires suivants ont voté NON : M. Mars

Les copropriétaires suivants ont voté BANC : Demeyer, Barolat en Callens

Résultat : MM. Devaere, Mestdagh et Vlaeminck sont nommés comme collège de commissaires des comptes.

13/Explication et comparaison des offres d'entrepreneurs pour le nivellement du sol des couloirs et la salle des déchets du sous-sol et le choix de l'entrepreneur (candidat avec le plus grand nombre de votes).

Ces travaux ont déjà été approuvés pendant l'AGE du 28/09/2019 et auront une durée d'au maximum une semaine, mise en œuvre prévu dès le 06/01/2020. Pendant cette semaine-là, les poubelles seront mises sur un parking, afin de ne pas devoir entrer dans le sous-sol.

Tous les couloirs du sous-sol et la salle des ordures seront exécutés. La couche supérieure sera poncée + pose d'un plancher de couler ÉPOXY d'environ 3 millimètres d'épaisseur et en plus un léger antidérapant facile à nettoyer. Il n'y aura pratiquement aucune différence de niveau avec les sols adjacents. La couleur sera gris RAL 7046.

RÉSULTAT DU VOTE

1.RENOBUILD BVBA	6683
2.HOLVOET STEFAAN BVBA	0
3.WHITE SURFACE BVBA	0

De volgende eigenaar heeft ongeldig gestemd : Dhr. Mars

Résultat : L'Assemblée Générale a choisi la firme RENOBUILD pour effectuer ces travaux.

14/Participation à l'achat de groupe de portes coupe-feu en tant que porte d'entrée privative, pour le compte de chaque copropriétaire participant. Situation.

Tous les copropriétaires ont reçu un formulaire pour participer.

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 participation à cet achat de groupe n'est pas obligatoire, mais elle est fortement recommandée. En cas de location, une porte coupe-feu est une obligation légale.

Le formulaire doit parvenir au syndic au plus tard le 5 décembre 2019.

Les portes seront installées à partir de mi-janvier 2020.

Puisque les nouvelles portes coupe-feu ne seront pas peintes, les participants sont priés de (faire) peindre leur nouvelle porte dans les 6 mois après installation, dans les couleurs originales des portes actuelles, c'est-à-dire la porte en RAL 9010 (blanc cassé) et le cadre de porte en RAL 8028 (brun foncé).

Pour faire peindre ces nouvelles portes, le conseil de propriété a également élaboré une proposition conjointe comme suit, où on peut également s'inscrire par le formulaire qui a été distribué au début de cette AG : Prix de base de 204 euros hors TVA pour les deux côtés, complètement fini dans les couleurs susmentionnées. Si une couleur différente côté privatif est souhaitée, cela est possible avec un supplément de 28 euros, tous les prix sont hors TVA.

Participation possible jusqu'au 05/12/2019. Exécution 01/2020 ou 02/2020.

Entre-temps, plus de 30 copropriétaires se sont inscrits pour participer à l'installation d'une porte coupe-feu et plusieurs copropriétaires participent à la proposition conjointe pour faire peindre leur nouvelle porte.

La peinture sera réalisée par l'entreprise Crevits de Koekelare, qui a déjà fait du travail correct pour des copropriétaires dans le passé.

15/Autorisation d'utiliser une partie du fonds de réserve pour la rénovation de la conciergerie. Vote (50%+1).

Il est légalement obligatoire de demander la permission à l'Assemblée Générale pour utiliser le fonds de réserve.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6783	

Les copropriétaires suivants ont voté NON ou BANC :

Résultat : L'Assemblée Générale est d'accord pour utiliser le fonds de réserve pour la rénovation de la conciergerie.

16/Autorisation d'utiliser une partie du fonds de réserve pour les travaux de toiture. Vote (50%+1).

Idem

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6680	

Le copropriétaire suivant a voté BANC : M. Barolat

Résultat : L'Assemblée Générale est d'accord pour utiliser une partie du fonds de réserve pour les travaux de toiture.

17/Autorisation d'utiliser une partie du fonds de réserve pour la centrale incendie et accessoires, le compartimentage incendie et le nivellement du sol du sous-sol. Vote (50%+1).

Idem

RÉSULTAT DU VOTE

OUI
6783

NON

Résultat : L'Assemblée Générale est d'accord pour utiliser une partie du fonds de réserve pour la centrale incendie et accessoires, le compartimentage incendie et l'égalisation du sol dans le sous-sol.

18/Donner mandat au conseil de copropriété pour négocier et conclure un nouveau contrat pour partager les frais communs entre le Wellington et le Westland. Vote (50%+1).

L'accord original entre les deux résidences pour le règlement de certains frais a été perdu et devrait être renouvelé.

L'intention est de reconstituer les coûts pertinents, la base pour déterminer les clés de répartition et d'établir à nouveau un accord écrit. La Résidence Westland a déjà accordé un même mandat pendant son AG du 23/11/2019 la semaine passée.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI
6683

NON
100

Le copropriétaire suivant a voté NON : M. Mars

Résultat : L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour négocier et conclure un nouveau contrat pour partager les frais communs entre Wellington et Westland.

19/Donner mandat au conseil de copropriété pour négocier et conclure un contrat avec Westland pour connecter nos arroseurs et enrouleurs d'incendie à leur installation dans le garage, les modalités associées et la répartition des frais d'entretien. Vote (50%+1).

La Résidence Westland a déjà une telle installation et il serait bien facile pour Wellington de connecter à cette installation-là. Cela nous permet d'économiser les coûts pour installer des tuyaux d'alimentation. Les coûts peuvent également être partagés avec Westland pour l'entretien et les réparations. De plus, le système peut être équipé de capteurs qui avertissent les deux résidences en cas que les arroseurs fonctionnent dans une des résidences.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6683	100

Le copropriétaire suivant a voté NON : M. Mars

Résultat : L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour négocier et conclure un contrat avec Westland pour connecter nos arroseurs et enrouleurs d'incendie à leur installation dans le garage, les modalités associées et la répartition des frais d'entretien.

20/Approbation pour la constitution, la construction et la gestion d'un site internet pour l'ACP. Vote (2/3).

Tous les propriétaires ont reçu un formulaire d'inscription dans lequel ils fournissent leur adresse e-mail. Cette adresse e-mail permet de fournir à chaque copropriétaire un LOGIN personnel pour le site internet, le site internet est uniquement accessible aux propriétaires qui disposent d'un LOGIN personnel et le syndic. Quand des messages importants sont publiés au site internet, les copropriétaires sont avertis par e-mail. On va partager plus d'information que techniquement possible par la poste ou e-mail. Cela nous fait économiser beaucoup de frais de port, et il est très facile de publier rapidement des rapports intermédiaires de toutes sortes sur la résidence (vacances concierge, annonce travaux, etc.). Ce sera une archive électronique pleine d'informations utiles sur l'ACP et la résidence ensemble, de sorte qu'une archive personnelle n'est plus nécessaire.

Lorsqu'un propriétaire a vendu son appartement, son LOGIN est fermé.

La préparation du site internet coûte 800 euros une fois + annuellement 23,88 euros pour le hosting et le nom du site internet, prix hors TVA.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6234	434

Les copropriétaires suivants ont voté NON : Mars, Outmans, Deprez.

Le copropriétaire suivant a voté BLANC : Baluwe

Résultat : L'Assemblée Générale est d'accord avec la constitution, la construction et la gestion d'un site internet pour l'ACP.

21/Fixer la date de la prochaine Assemblée Générale annuelle (2ième samedi de novembre). Vote (50%+1).

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6783	

Résultat : L'Assemblée Générale a décidé de tenir la prochaine Assemblée Générale annuelle le 2 samedi de novembre 2020.

VME RES. WELLINGTON

T* 32(0)58 23 65 82

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

22/Préparation des modification aux statuts actuels (acte de base + règlement de copropriété) et la rédaction d'un nouveau règlement d'ordre intérieur (loi en vigueur depuis 01/01/2019) + donner mandat au conseil de propriété pour faire pour faire vérifier légalement les projets de textes finaux des statuts modifiés + règlement d'ordre intérieur par des experts juridiques externes. Vote (50%+1).

Depuis le 01/01/2019, la rédaction d'un règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour chaque ACP.

En raison de cette nouvelle obligation légale, de nombreux ajustements sont également nécessaires aux statuts (acte de base + règlement de copropriété).

Après plus de 40 ans, les statuts doivent être modernisés, et c'est l'occasion d'éliminer les incohérences et de corriger toutes les imperfections des statuts existants.

Les droits et obligations de base tels qu'ils ont été déterminés à l'origine ne seront pas affectés en principe. L'objectif est de finaliser des textes clairs, lisibles et compréhensibles pour tous, et juridiquement conforme.

Après avoir approuvé ces textes par l'assemblée générale (et les statuts ultérieurement par acte notarié), ces textes seront traduit en français, avec l'aide de copropriétaires français pour corriger les fautes linguistiques.

Dès que possible, le conseil de copropriété va publier les textes préparés au site internet pendant quelques semaines, afin que les copropriétaires puissent communiquer leurs constatations, suggestions et corrections.

Ensuite, ces suggestions des copropriétaires seront traitées et si possible, des commentaires seront fournis par le conseil de copropriété aux copropriétaires respectifs.

Après un premier tour d'évaluation par le conseil de copropriété et le syndic, des textes adaptés (version 2) seront publiés au site internet, sur lesquels de nouvelles suggestions peuvent être formulées par les copropriétaires.

On continue de cette manière, jusqu'à ce qu'il existe un consensus sur les textes de base corrects.

En cas de manque de consensus sur certains principes, ces passages contestés seront supprimés des textes de base, et ces passages feront partie d'amendements séparés pour voter un par un.

Avant de soumettre ces textes à la vote pendant une AGE spéciale, ils seront analysés et vérifiés juridiquement et corrigés si nécessaire.

Un mandat est demandé pour cette vérification juridique externe.

L'intention est d'arriver à des statuts et un règlement d'ordre intérieur approuvés dans le courant de 2020.

Le nouveau site internet sera le moyen idéal pour effectuer ce projet de façon efficace et à moindre coût.

AVIS PRATIQUE IMPORTANT :

Le partage des projets de textes et la communication à ce sujet se font exclusivement par le site internet et par e-mail. Toute communication à ce sujet par la poste est exclue car trop longue, trop coûteuse et irréalisable. C'est pourquoi le conseil de copropriété et le syndic vous invitons avec insistance à renvoyer d'urgence le formulaire dûment rempli et

signé dans lequel vous accordez d'utiliser votre adresse e-mail dans le cadre de la gestion de l'ACP.

Alors seulement vous recevrez votre LOGIN personnel comme accès au nouveau site internet, qui vous permet de consulter entre autres les projets de textes pour les statuts actualisés et le nouveau règlement d'ordre intérieur et éventuellement formuler des suggestions à ce sujet.

L'intention est que vous, en tant que copropriétaire, puissiez participer de manière simple, rapide et peu coûteuse à la rédaction finale de ce règlement, avec une pleine participation et en toute transparence.

RÉSULTAT DU VOTE

OUI	NON
6683	100

Le copropriétaire suivant a voté NON : M. Mars

Résultat : L'Assemblée Générale a approuvé la préparation des modifications aux statuts actuels (acte de base + règlement de copropriété) et la rédaction d'un nouveau règlement d'ordre intérieur (loi en vigueur depuis 01/01/2019) + donner mandat au conseil de propriété pour faire pour faire vérifier légalement les projets de textes finaux des statuts modifiés + règlement d'ordre intérieur par des experts juridiques externes.

23/Divers.

- Un copropriétaire demande à quoi servent les manches cylindriques sous les boîtes aux lettres du hall d'entrée. Madame Dieleman explique que ce sont des casiers à clé, l'un pour le service incendie et l'autre pour l'entreprise Fluvius qui doit avoir accès à la cabine haute tension dans notre sous-sol en tout temps.

- Un copropriétaire, qui ne peut pas être présent à l'AG actuel, a demandé par écrit si des balustrades supplémentaires peuvent être placés dans la cage d'escalier, ceci à l'intérieur et à l'extérieur dans la cage d'escalier. Ce propriétaire est préoccupé par la sécurité dans la cage d'escalier au cas où les deux ascenseurs devraient être défectueux en même temps. Le conseil de copropriété a l'intention d'étudier sur cette question et d'y revenir plus tard.

- Quelqu'un demande si un WIFI commun (et donc moins cher) peut être fourni dans le bâtiment. Apparemment, cette question a déjà été discutée auparavant et cela ne pouvait pas être réalisé pour une raison quelconque que le syndic ne se souvient plus. Nous reprendrons cette question et y reviendrons plus tard.

- Dans le marge de cette AG, le conseil de copropriété et le syndic ont été informés que tant de copropriétaires ont des problèmes avec leur chauffage, que leurs radiateurs ne chauffent pas assez, ou que ces radiateurs ne chauffent que partiellement.

Nous avons entendu dire que, depuis l'installation des nouvelles chaudières, tant de copropriétaires n'ont pas encore purgé leurs radiateurs (voir enveloppe avec mode d'emploi et petite clé pour purger).

Lorsqu'un propriétaire active son thermostat sans purger ses radiateurs au préalable, il envoie l'air de ses radiateurs plus loin à travers tout le système de tuyauterie vers les autres appartements, donc aussi aux appartements où les radiateurs étaient déjà purgés.

Comme l'air est plus léger que l'eau et monte, ce sont donc principalement les étages supérieurs qui en souffrent.

C'est pourquoi une demande urgente à chaque copropriétaire de bien vouloir purger tous les radiateurs lors de sa première visite dans son appartement (avant d'activer le thermostat), et ensuite d'informer le concierge. Après avoir purgé les radiateurs, la pression d'eau dans les radiateurs diminue, ce qui résulte dans un mal fonctionnement de tout le système. Pour résoudre ces problèmes, le concierge augmente immédiatement la pression sur le système de chauffage.

Dans certains cas, vous devrez peut-être purger vos radiateurs plus d'une fois.

- Le président prend la parole, et remercie Annie pour les nombreuses décennies de service, chez les divers propriétaires du bureau syndic. Il souligne son engagement loyal, tant envers ses patrons qu'envers les copropriétaires.

Commencée à St Idesbald, elle s'est ensuite retrouvée au Wellington à La Panne, puis a effectué son travail à Nieuport.

Annie était toujours accessible pour tous les copropriétaires, et ce à la grande satisfaction de tous.

Au nom de l'ACP et de tous les copropriétaires, le président lui tend un bouquet de fleurs bien mérité.

Comme il n'y a plus de questions à discuter, le président remercie les copropriétaires présents pour leur coopération positive et active et clôt l'assemblée générale à 11h30.