

**Compte rendu de l'Assemblée Générale de la résidence Westdiep
du 27-05-2017 à 14:30**

01 Signature liste des présences

Présent ou représenté :

Quotités : 6.420 / 10.077 - 63,71 %

Propriétaires : 69 / 107 - 64,49 %

Le quorum requis est atteint. L'Assemblée est légale.

Le procès-verbal d'origine ainsi que la liste des présences et les procurations seront conservées par le syndic.

**02 Election président et secrétaire de l'assemblée - Bienvenue par le président -
Rapport de l'exercice passé - Explications travaux exécutés et en cours**

Mr. Daens est élu comme président de l'assemblée générale.

Le syndic est élu comme secrétaire de l'assemblée générale.

Le président souhaite la bienvenue à tous les propriétaires présents, puis il donne la parole à mr.

Koen Vandewalle (ingénieur des ascenseurs) pour donner des explications concernant la situation actuelles des ascenseurs.

Mr. Vandewalle a contrôlé les ascenseurs avec mr. De Schepper de la firme Cosmolift. A ce jour les ascenseurs sont en ordre pour 95 %. L'ingénieur préfère mettre les ascenseurs en ordre sur base du matériel présent et d'essayer de ne pas remplacer de grosses pièces encore une fois.

Adapter la commande des ascenseurs n'est pas évident. L'ingénieur examine les possibilités avec mr. De Schepper.

Le syndic mentionne également que le montant impayé à SB Liften couvre à peu près les frais actuels.

Le président mentionne également les travaux qui ont été exécutés durant l'exercice passé :

- La rénovation du toit (isolation selon nouveaux normes flamands) est terminée
- Les travaux aux ascenseurs sont pratiquement terminés (facturation exercice prochain)
- Iris s'occupe des terrasses actuellement
- Plusieurs nouvelles cloisons sont commandées chez Difralu, elles seront placées avant la saison (facturation exercice prochain)

**03 Gestion financière : Rapport du commissaire des comptes – Approbation des (1/2 + 1)
comptes de l'exercice passé – Approbation du bilan – Décharge au syndic et
aux commissaires des comptes concernant l'exercice passé**

Préalablement à l'assemblée les comptes ont été contrôlés par mr. Martens et mr. Jaspaert, commissaires des comptes.

Mr. Martens explique le rapport comptable.

Il n'y a pas de remarques.

Le syndic parcourt les comptes et donne les explications nécessaires.

Le syndic explique la situation actuelle du fonds de réserve. Un aperçu sera envoyé avec le pv de l'assemblée.

Après avoir voté, l'Assemblée Générale approuve les comptes et le bilan de l'exercice passé et donne décharge au syndic et au commissaire des comptes concernant l'exercice passé.

04 Gestion technique

04.01 Balustrades étage technique - approbation et mandat au CdC cf choix matériaux (3/4)

Différents devis sont présentés. Les montants varient entre € 25.000 et € 35.000 pour le remplacement des balustrades à l'étage technique par une balustrade similaire à la balustrade actuelle (€ 25.000) d'une part ou par une balustrade avec des panneaux en verre (€35.000), toutes conformes aux normes de sécurité actuels.

L'AG approuve le devis concernant la balustrade similaire à la balustrade actuelle (devis le moins cher) et donne mandat au CdC pour le choix des matériaux.

Résultat du vote point 04.01 :

OUI	:	6.206 / 6.420	
NON	:	214 / 6.420	Delobal, Hamoir

04.02 Remplacement installation parlophones - approbation (3/4)

Un devis est présenté pour le remplacement de l'installation actuelle et des appareils individuels. Le remplacement de l'installation embas coûte à peu près € 5.255. Ceci inclus également le contrôle des câbles entre les étages. Si les câbles sont en mauvais état, il faudra les remplacer également. Dans le pire des cas, donc si tous les câbles doivent être remplacés, cela coûtera environ € 8.550. Le choix de l'appareil individuel dans l'appartement est privatif, les prix varient entre € 86 et € 347, hors placement (€ 73).

L'AG n'approuve pas le remplacement de l'installation des parlophones.

Résultat du vote point 04.02 :

OUI	:	3.889 / 5.492	
NON	:	1.603 / 5.492	Coen, Doye, Van Calster, Dobbels, Braekeveld, Verheule, Grootaers, Verwilghen, Watteyn, Di Stefano, Hamoir, Scheuer, Tasca, Dewancker, Devillers, Diericx, Drie-Dee, Van Den Abeele
ABSTENTION	:	928 / 6.420	Teugels, Cornil, Jacquart, Van Essche, Delobal, Danau, Londot, Edelberg, ARweiler, Decramer

04.03 Démolition escaliers jardin cf étanchéité garages - approbation (3/4)

Il est proposé de démolir les escaliers dans le jardin, puisque la couche d'imperméabilisation sous les marches est quasi inexistante, ce qui peut expliquer l'infiltration à certaines places dans les garages. L'AG accepte cette proposition.

Résultat du vote point 04.03 :

OUI	:	5.944 / 6.306	
NON	:	362 / 6.306	Jacquart, Allardin, Hamoir, Charlet
ABSTENTION	:	114 / 6.420	Van Den Abeele

04.04 Cabine haute tension - explications

Il y a une cabine haute tension dans l'immeuble, néanmoins il n'existe aucun contrat avec Eandis. Eandis a remis une proposition pour un bail emphytéotique de 99 ans, pour le prix de € 200 / m² (=€ 6.550). Le syndic a fixé un rendez-vous avec Eandis afin de discuter des modalités.

04.05 Peinture façade - approbation **(3/4)**

Les travaux de façade / peinture datent de 2006 - 2007. La façade a de nouveau besoin d'être rafraîchi.

Le syndic explique qu'il va réclamer des devis d'ici la prochaine AG.

Le syndic demandera également s'il est possible de mettre des joints élastiques entre les éléments en béton.

05 Evaluation des contrats de livraison

Tous les contrats de livraison concernant la résidence se trouvent sur le site internet www.desyndic.be. Avec un login et un mot de passe les propriétaires peuvent consulter les documents.

La version sur papier des contrats se trouve au bureau du syndic (sur rendez-vous).

06 Mandats :

06.01 Conseil de copropriété **(1/2 + 1)**

Les membres actuels ; mr. Daens, mr. Moens, mr. Tasca, mr. Vandamme, mr. De Waele et mme. Diericx ; sont toujours candidats.

Mr. Vandebroek se porte candidat.

L'AG approuve tous les candidats.

06.02 Commissaire des comptes **(1/2 + 1)**

Les commissaires des comptes, mr. Martens et mr. Jaspert, donnent leur démission.

Mr. Decraemer Alain se porte candidat pour la fonction de commissaire des comptes.

L'AG approuve sa candidature.

07 Approbation budget exercice prochain **(1/2 + 1)**

Il est proposé de réclamer un budget de € 172.500 pour l'exercice prochain.

La somme sera répartie en 2 provisions durant l'année.

Après avoir voté l'Assemblée Générale approuve le budget de roulement proposé.

08 Composition fonds de réserve **(1/2 + 1)**

L'Assemblée Générale décide de réclamer € 10.000 pour le fonds de rserve.

09 Adaptation ROI concernant travaux dans l'immeuble cf périodes, obligation de notification et modalités **(1/2 + 1)**

Le CdC a rédigé un document qui donne un aperçu des décisions prises durant les dernière années, concernant les travaux dans l'immeuble.

Le syndic va afficher le document Ad Valvas dans l'immeuble et le publier sur le site.

10 Point apporté par un copropriétaire :

10.01 Placement fenêtre supplémentaire app. étage technique (Vandebroek) **(4/5)**

La famille Vandebroek, propriétaire à l'étage technique, demande la permission pour rajouter une fenêtre sur la façade ouest de leur appartement, entièrement à leur propre frais et sans nuire au bâtiment.

L'AG approuve la demande.

Résultat du vote point 10.01 :

OUI : 5.816 / 6.140

NON : 324 / 6.140

ABSTENTION : 280 / 6.420

Hamoir, Hillaert, Van Leuven

Teugels, Neirinck, Edelberg

11 Divers.

/
