

**COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DE LA RESIDENCE WESTLAND DU 25/11/2017**

**01. Signature de la liste des présences.**

Présents ou représentés :

Propriétaires : 84 / 140  
Quotités : 6.566 / 10.000

Le quorum requis est atteint, l'assemblée est légale.

Le pv d'origine ainsi que la liste des présences et les procurations seront archivées chez le syndic.

**02. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale.**

Mr. Brunet est élu comme président de l'Assemblée Générale.

Le syndic est élu comme secrétaire.

Mr. Brunet souhaite la bienvenue au copropriétaires présents.

**03. Gestion financière : rapport du commissaire des comptes – approbation des comptes et du bilan de l'exercice passé – décharge au syndic et au commissaire des comptes – approbation des conditions générales de paiement.**

Préalablement à l'assemblée générale les comptes ont été contrôlés par mr. Vanden Bergh Marc le commissaire des comptes.

*Tous les comptes et toutes les factures ont été contrôlé à plusieurs reprises durant l'année.*

*A toutes mes questions j'ai reçu une réponse satisfaisante et dans les cas nécessaires des corrections ont été faites.*

*Je tiens à citer ce qui suit :*

- *Luminus, notre fournisseur de gaz et d'électricité :  
Notre syndic a demandé de meilleures conditions, il y a 6 mois, mais leur comptes ne sont toujours pas fait et notre patience à des limites.*
- *Nous n'avons jamais reçu la facture du gaz pour la période du 16/12/2016 au 31/12/2016 ni aucun rappel, nous attendons leur proposition comme mentionné ci-dessus.*
- *La note du gaz pour la période du 25/08/2016 au 24/09/2016 a été reprise dans l'année financière suivante mais doit être imputée dans l'exercice passé. Cette correction sera faite avant l'envoi des décomptes individuels.*
- *Le propriétaire J.V Invest est en faillite, le syndic fait le nécessaire auprès du curateur.*
- *Les frais dû par Wellington : la partie facturée pour le revêtement du mur (à gauche dans le garage) est contestée. Il a été convenu qu'ils paieront un peu moins pour les raisons suivantes : Nous ne les avons pas consulté d'avance et ils ne facturent rien au Westland pour la réparation du mur à côté et au-dessus de l'entrée.*
- *Quelques petites corrections dans les frais individuels doivent être faites avant l'envoi des décomptes individuels.*
- *Je tiens à remercier Stefaan, Gudrun, Tamara et Michaël, ainsi que Eric et Erik pour la bonne coopération.*

- Les comptes peuvent être approuvés à condition d'être corrigés selon mes remarques.

Marc Vanden Bergh  
Commissaire des comptes

Le syndic parcourt les comptes et donne un mot d'explication.

Mr. Mathys demande de transférer les provisions pour le fonds de réserve qui ont été payé sur le compte courant, sur le compte du fonds de réserve.

Le surplus du budget sera transféré au nouvel exercice.

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.

Les conditions générales de paiements sont approuvées.

**Résultat du vote point 03 :**

Pour	: 6.285 / 6.285	- 100%	
Contre	: 0 / 6.285	- 0%	
Abstention	: 51 / 6.457	- 0.79%	Coppens – Debruyn
Blanco	: 121 / 6.457	1.87%	Petit, Mathys

**04. Travaux à exécuter.**

**04.01 Explications des travaux exécuté durant l'exercice 2017.**

Pascal et Patrick, le concierge et l'homme à tout faire du syndic, ont faits plusieurs trous pour rechercher et réparer les infiltrations d'eau. Une partie des travaux ont réussis, à certains endroits des travaux supplémentaire seront nécessaire. Ces travaux seront effectués en collaboration avec un couvreur.

La ventilation de la cage d'ascenseur a été adaptée également par Patrick et Pascal. Il s'agit maintenant d'évaluer ces travaux et voir s'ils s'avèrent suffisant. Dans le cas contraire, le placement d'une ventilation mécanique s'imposera.

La réparation du mur de l'entrée du garage a été effectuée en collaboration avec l'ACP Wellington.

**04.02 Nettoyage du réservoir : entretien et contrôle de l'approvisionnement d'eau.**

Une légère pollution a été remarquée lors du contrôle du réservoir d'eau. Un nettoyage du réservoir est conseillé afin d'éviter des problèmes.

La société Ecom nous communique de prévoir un budget de € 1.700 à € 2.000 (hors TVA) pour cet entretien du réservoir.

L'assemblée générale approuve l'entretien du réservoir par Ecom.

L'assemblée générale approuve la proposition pour l'entretien du réservoir à intervalle de 2 à 3 ans dès maintenant.

**Résultat du vote point 04.02 :**

Pour	: 6.336 / 6.457	- 98.13%	
Contre	: 121 / 6.457	- 1.87%	Petit, Mathys

**04.03 Travaux d'adaptations aux ascenseurs.**

Suite aux problèmes persistants aux ascenseurs, un ingénieur a effectué un contrôle avec rapport.

Le syndic a reçu ce rapport le 24.11.2017.

La conclusion principale de ce rapport : une erreur d'interopérabilité entre les diverses commandes qui entraîne la mise en mode de sécurité de l'ascenseur sans qu'il ne puisse se réinitialiser.

Afin d'éviter ces problèmes, l'ingénieur propose (en plus de quelques travaux mineurs mécaniques) d'adapter les mécanismes des deux ascenseurs. Les frais des travaux sont estimés à +/- € 3.000 par ascenseur.

Le Conseil souligne de bien utiliser les deux ascenseurs, afin d'éviter le surmenage. Le Conseil souligne également que ces ascenseurs ne sont pas des monte-charges et que les utilisateurs sont priés de ne pas les surcharger.

Après avoir voté, l'Assemblée Générale approuve à la majorité l'adaptation des directions des deux ascenseurs pour un montant maximale de € 6.000, hors TVA.

**Résultat du vote point 04.03 :**

Pour	: 6.304 – 6.457	- 97.63%	
Contre	: 153 / 6.457	- 2.37%	Petit, Mathys, Smet

**04.04 Réaménagement du jardin ; verticuter, ensemercer l'herbe.**

Le jardin est plein de mousse. Afin de permettre à l'herbe de pousser, il est proposé de verticuter le jardin, et de semer à nouveau le gazon.

Le jardinier, la firme Vereecke, estime ces travaux à +/- € 1.600, hors TVA.

Un copropriétaire se demande si, à une époque où l'on s'efforce de conserver la nature, une pelouse artificielle adjacente aux dunes est à justifier.

Après avoir voté, l'Assemblée Générale rejette la proposition de faire verticuter le jardin par Vereecke.

**Résultat du vote point 04.04 :**

Pour	: 3.972 / 6.110	- 65.01%	
Contre	: 2.138 / 6.110	- 34.99%	Petit Nestor, Smets – Baret, Barbier Pierre Paul, Van Braeckel – Tack, Decock Jean Paul, Verzele Benoît et François, Beaujean – Liegeois, Naeten – Moermans, Kempgens – Porignon, Duchateau Pierre, Naert J. p/a Naert Jacques, Lavens – Desmet, Jamart Andrée, Taminiau, Vangeloooven – Dybek, Van den Broeck – Vryens, Jahn – Van Nechel, Albrecht Frieda, Bruggemans Joëlle, Mathys Antoine, De Ridder Maurits, Breedstraet – Kersmakers, Pinseel – Gheeraert, Vangeenberghe Kenny – Ghysels Kim, Smet Katrien
Abstention	: 347 / 6.457	- 5.37%	Degelaen – Mercatoris, De Coninck – Ponsaers, Chevalier – Dubois, Portaels – Van Praet, Walthéry – Havart, De Kinder Albert.

**04.05 Travaux de façade urgents :**

**04.05.01 Explications concernant l'enlèvement urgent et nécessaire de morceaux de béton instable.**

Il-y-a quelques semaines, un morceau de béton est tombé du neuvième étage dans le jardin. Vu l'état de la façade, l'architecte a conseillé une firme spécialisée pour enlever les morceaux instables. Ces travaux sont urgent et nécessaire et se feront bientôt.

**04.05.02 Financement par le fonds de réserve des travaux de façade.**

Après avoir voté, l'Assemblée Générale approuve à la majorité, le financement des travaux de façade par le fonds de réserve.

**Résultats du vote point 04.05.02 :**

Pour	: 6.143 / 6.336	- 96.95%	
Contre	: 193 / 6.336	- 3.05 %	Petit, Mathys, Edmond
Abstention	: 65 / 6.457	- 1.01%	Decouvreur
Blanco	: 56 / 6.457	- 0.87%	Bruggemans

**04.05.03 Désignation de l'architecte / ingénieur pour préparer un cahier des charges des travaux de façade.**

Un cahier des charges, basé sur les constats du contrôle de l'état du béton, sera émis pour les travaux nécessaires.

Le syndic demandera plusieurs offres pour le cahier des charges.  
Le conseil de copropriété obtient la permission d'assigner les travaux.

Un propriétaire souligne que dans la résidence voisine des travaux similaires ont été effectués. Il est opportun de contacter leur syndic pour demander qui a rédigé le cahier des charges et qui a suivi les travaux vu que ces travaux se sont bien et correctement déroulés.

Après avoir voté, l'Assemblée Générale approuve à la majorité cette proposition.

**Résultats du vote point 04.05.03 :**

Pour	: 5.816 / 6.244	- 93.15%	
Contre	: 428 / 6.244	- 6.85%	Petit, Delfosse, Kempgens, Vangeloooven, Ramzee, Mathys
Abstention	: 213 / 6.457	- 3.30%	Decouvreur, Brunet, De Coninck,

**05 Evaluation des contrats de livraison.**

Tous les contrats d'entretiens de la résidence peuvent être consultés sur le site internet [www.desyndic.be](http://www.desyndic.be) Chaque propriétaire a reçu un mot de passe et login.

La version en papier de ces contrats est à votre disposition au bureau du syndic (toujours sur rendez-vous).

**06 Adaptation de l'acte de base.**

**06.01 Validation des adaptations à l'acte de base.**

Lors de l'Assemblée Générale du 26.11.2016 un accord de principe a été voté pour l'adaptation de l'acte de base.

Le texte définitif, basé sur les décisions antérieures de l'Assemblée Générale, est préparé par Monsieur le Notaire Vandamme.

Mr. Mathys lit quelques passages de l'acte de base et demande des explications.

L'Assemblée Générale est priée d'approuver le texte adapté pour qu'il puisse être signé et enregistré.

Après avoir voté, l'AG approuve à la majorité l'adaptation de l'acte de base.

**Résultats du vote point 06.01 :**

Pour	: 6.182 / 6.303	- 98.08%	
Contre	: 121 / 6.303	- 1.92%	Petit, Mathys
Abstention	: 154 / 6.457	- 2.39%	Bruggemans, De Ridder, Vangeenberghe, Ghysels

**06.02 Explications concernant l'adaptation des clefs de répartition des frais ordinaires et du fonds de réserve.**

Jusqu'à présent, le fonds de réserve de la résidence Westland a été réclamé selon les anciennes clefs de répartition.

Suite à l'adaptation de l'acte de base et à l'adaptation des clefs de répartition, le calcul du fonds de réserve doit être reconsidéré.

Pour que cette correction se fasse correctement, le fonds de réserve sera remboursé selon les anciennes clefs de répartition. Ensuite le fonds de réserve sera immédiatement réclamé selon les nouvelles clefs de répartition (selon l'acte de base adapté, voté dans le point 06.01).

Ces deux opérations financières seront réglées l'une avec l'autre.

Suite à cette opération quelques propriétaires auront une somme minimale à payer ou à recevoir.

Cette adaptation sera reprise dans le décompte de l'année financière 2017.

**07 Points à l'ordre du jour sollicités par Mr. Mathys.**

Mr. Mathys nous demande, par lettre recommandée du 18.10.2017, de reprendre littéralement les points suivants :

1. La publication du rapport semestriel par les membres du Conseil de copropriété concernant le fonctionnement du syndic. (Cc art. 577-7-§1c)

Un rapport de chaque conseil de copropriété a été rédigé et publié sur le site internet . Ces conseils ont lieu plusieurs fois par an.

1 Mode et délai de la pose de candidature pour le poste de commissaire des comptes et des membres du conseil de copropriété.

Chaque copropriétaire peut poser sa candidature par écrit ou à l'Assemblée Générale.

2. Explication des billets de vote et de la façon de voter.

Le syndic a donné les explications nécessaires par moyen d'un powerpoint juste avant le premier tour de vote.

3. La mise à disposition de la liste des candidatures écrites pour le poste de commissaire des comptes et conseil de copropriété.

Celles-ci sont à votre disposition à la table du syndic. Les candidatures peuvent encore être introduites durant l'assemblée.

3. Les pannes d'ascenseurs – le remplacement des ascenseurs, la présentation des offres et le timing.

Ce point a été traité et voté sous le point 04.03 à l'ordre du jour.

4. Résolution des problèmes d'infiltration d'eau dans le garage – timing et offres.

Ce point a été traité et voté sous le point 04.01 à l'ordre du jour.

5. Procédure concernant les appels de fonds pour le fonds de roulement et le fonds de réserve - la façon de calculer les montants.

Ce point a été traité et voté sous le point 06.02 à l'ordre du jour.

6. Nouveaux statuts de la résidence Westland – explications.

Ce point a été traité et voté sous le point 06.01 à l'ordre du jour.

7. Entretien et rénovation de la résidence Westland – problèmes – solutions – frais – timing.

Ce point a été traité et voté sous les points 04.05 et suivants à l'ordre du jour.

8. Publication sur le site internet : police incendie / - nouvelle police assistance juridique / - contrat de location du parking (du concierge) à la résidence Westland /- Ecom et Cosmolift / - syndic /- Atradius 032MQ5

Le syndic va contrôler les documents qui sont à disposition sur le site internet et réclamera si nécessaire les documents manquants pour les rajouter à la publication.

9. Réparation du sol en béton du garage – timing.  
Ceci a été mentionné par Mr. Mathys.

10. Récupération des créances arriérées.

Ce point a été traité et voté sous le point 03 à l'ordre du jour.

Afin de faciliter la récupération et d'éviter toutes discussions éventuelles, les conditions générales de paiement ont été approuvées.

Les propriétaires qui ne payent pas avant la date d'échéance, recevront un rappel.

En cas de non-paiement le dossier sera transmis à un avocat.

11. Le décompte après la vente d' une propriété par un propriétaire qui a souscrit le prêt concernant l'achat de la conciergerie – récupération des sommes dues par la résidence Westland.

Ce point a été mentionné par Mr. Mathys.

12. Un aperçu des frais en commun avec la résidence Wellington – liste et publication sur le site internet.

Ce point a été traité et voté sous le point 03 à l'ordre du jour.

13. Mise à disposition sur le site internet d'une liste des sinistres et des versements y relatifs.  
Ce point a été mentionné par Mr. Mathys.

14. Problèmes avec le réservoir d'eau – solutions – offres – frais – délai des travaux.

Ce point a été traité et voté sous le point 04.02 à l'ordre du jour.

## **08 Mandats.**

### **08.01 Election du commissaire des comptes pour la nouvelle année financière.**

Après avoir voté, l'Assemblée Générale approuve à la majorité l'élection de Mr. Vanden Bergh Marc comme commissaire des comptes pour la nouvelle année financière .

#### **Résultat du vote concernant la candidature de Mr. Vanden Bergh : Pour**

Pour	: 5.819 / 5.935	- 98.05%	
Contre	: 116 / 5.935	- 1.95%	Coppens, Vangeloove
Abstention	: 336 / 6.457	- 5.20%	Verzele, Kempgens, Chevalier, Bruggemans, De Kinder
Blanco	: 186 / 6.457	- 2.88%	Petit, Mathys, De Jonghe

#### **Résultat du vote concernant la candidature de Mr. Mathys : Contre**

Pour	: 1.170 / 5.516	- 21.21%	
Contre	: 4.346 / 5.516	- 78.79%	Heirwegh - Peremans, Delaby Thérèse, Lefevre Roger, Spiroux Geneviève, Degroote - Haeck, Smets - Baret, Pilate - Druetz, Abrassart - Borzee, Thomassen T., Barbier Pierre-Paul, Houbart Christine, Dussard-Macherot, Degelaen - Mercatoris, Van Braeckel - Tack, Dereymacker Guy, Vervoort Florimond, Bulcke Perry, Vangestel - Geusens, Simon Marcel, Congan - Wyns, Deferme , Verzele Benoit en François, Delbar - Cheron, Torfs Martine, Naeten - Moermans, Van Steenkiste - Mestdag, Calonne G., De Coninck - Ponsaers, Naert J. p/a Naert Jacques, Scheynen - Van Cleuvenbergen, Rousseaux Phil, Musch Roger, Lavens - Desmet, Tack



Norbert, Jamart Andrée, Smets - Francis, Taminiou, Amerlinck., Brans A., Bril Constant, Jahn - Van Nechel, Albrecht Frieda, Steurs - Kenis, Breedstraet - Kersmakers, Pinseel - Gheeraert, Staut Wilfried, Walthéry - Havart, Demeyer Paul, Bautil, Vanden Bergh Marc & Jacqueline, Vangeenberghe Kenny - Ghysels Kim, Aerts - Willems, Emond - Lambert, Smet Katrien, Christiaens Jeanne, Wagemans - Vanlommel  
Abstention : 707 / 6.457 - 10.95% Manderlier - Buisseret, Halin Mauricette, Decouvreur - Delchambre, Brunet Erik, Chevalier - Dubois, Deleu-Delporte, Bernière - Meunier, Portaels - Van Praet, De Jonghe Ivan, De Kinder Albert  
Blanco : 234 / 6.457 - 3.62% Petit, Van Der Speeten, Poppe, Mathys

### **08.02 Renforcement du conseil de copropriété.**

Après avoir voté, l'Assemblée Générale décide de ne pas retenir la candidature de Mr. Mathys.

Le conseil de copropriétaires ne sera donc pas renforcé et reste constitué par mr. Vanden Bergh M., mr. Brunet E., mr. Pinseel E.

### **Résultat du vote concernant la candidature de Mr. Mathys : Contre**

Pour : 1.235 / 5.474 - 22.56%  
Contre : 4.239 / 5.474 - 77.44% Heirwegh - Peremans, Delaby Thérèse, Lefevre Roger, Spiroux Geneviève, Degroote - Haeck, Smets - Baret, Pilate - Druetz, Abrassart - Borzee, Thomassen T., Barbier Pierre-Paul, Houbart Christine, Dussard-Macherot, Van Braeckel - Tack, Dereymacker Guy, Vervoort Florimond, Bulcke Perry, Vangestel - Geusens, Simon Marcel, Congan - Wyns, Deferme, Verzele Benoit en François, Delbar - Cheron, Torfs Martine, Naeten - Moermans, Van Steenkiste - Mestdag, Calonne G., De Coninck - Ponsaers, Naert J. p/a Naert Jacques, Scheynen - Van Cleuvenbergen, Rousseaux Phil, Musch Roger, Lavens - Desmet, Tack Norbert, Jamart Andrée, Smets - Francis, Taminiou, Amerlinck., Brans A., Jahn - Van Nechel, Albrecht Frieda, Steurs - Kenis, Breedstraet - Kersmakers, Pinseel - Gheeraert, Staut Wilfried, Walthéry - Havart, Demeyer Paul, Bautil, Vanden Bergh Marc & Jacqueline, Vangeenberghe Kenny - Ghysels Kim, Aerts - Willems, Emond - Lambert, Smet Katrien, Christiaens Jeanne, Wagemans - Vanlommel  
Abstention : 693 / 6.457 - 10.73% Manderlier - Buisseret, Halin Mauricette, Degelaen - Mercatoris, Decouvreur - Delchambre, Brunet Erik, Deleu-Delporte, Bernière - Meunier, Portaels - Van Praet, De Jonghe Ivan, De Kinder Albert  
Blanco : 290 / 6.457 - 4.49% Petit, Van Der Speeten, Poppe, Bril, Mathys

### **08.03 Prouration pour la signature du contrat du syndic.**

Le mandat du syndic est prolongé pour une période de 3 ans.

Mr. Brunet reçoit la prouration pour signer ce contrat.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité.

### **09 Approbation du budget pour le prochain exercice.**

Un budget de € 175.000,00 est proposé pour la prochaine année financière. Le budget sera réclamé en 2 provisions.

Après avoir voté, l'Assemblée Générale approuve à la majorité le budget proposé.

### **Résultat du vote**

Pour : 6.285 / 6.285 - 100%  
Contre : 0 / 6.285 - 0%  
Abstention : 51 / 6.457 - 0.79% Coppens  
Blanco : 121 / 6.457 - 1.87% Petit, Mathys

## **10 Fonds de réserve**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas approvisionner le fonds de réserve pour l'instant.

## **11 Varia**

- Respect du Règlement d'ordre intérieur

On demande une fois de plus de respecter le règlement d'ordre intérieur et de bien insister auprès des locataires éventuels.

- Local à vélos.

Nous avons constaté que le local des vélos est très rempli et qu'il ne reste pas de place aux nouveaux habitants. Tout le monde est prié de porter de l'attention à l'ordre et la propreté dans l'immeuble et également dans le local à vélos.

- Concierge Pascal.

L'assemblée générale confirme que la majeure partie des habitants souligne être très contents des services de Pascal.

- On demande de prévoir éventuellement le wifi commun pour la résidence.

La remarque est faite que la majorité des propriétaires a déjà une installation wifi privé et que les inconvénients ( prix de l'installation / frais d'entretiens / sécurité /...) ne compensent pas les avantages.

- La grille en bois au rez-de-chaussée.

L'habitant du rez-de-chaussée a installé une grille en bois qui cause du désagrément et qui ne profite pas à la vue du bâtiment.

- On demande encore une fois de bien relever les compteurs du chauffage et de l'eau froide et chaude et de les transmettre au syndic lors d'une vente afin de pouvoir faire un décompte correct à la fin de l'exercice.

Après avoir collecté les formulaires de vote, nous constatons qu'il manque les deux formulaires de Mr. Mathys et Mr. Petit. Il s'agit des formulaires concernant les points 03 – 09 - 10 et 08.01.01 - 08.01.02 - 08.02.01.

Les formulaires ont été contrôlés par le syndic et par le conseil des copropriétaires et seront conservés dans les archives du syndic, avec le procès-verbal original.



