

**Compte rendu de l'assemblée générale  
de l'ACP Westdiep du 26/05/2018 à 10:00**

**01 Signature liste des présences**

Présent et représenté :

Quotités	:	7.044 / 10.077	69.90 %
Propriétaires	:	72 / 107	67.29 %

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 - Mot de bienvenue par le président - Compte rendu de l'exercice passé - Aperçu des travaux exécutés et en exécution ;**

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

De Syndic cvba est élu comme secrétaire de l'assemblée.

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

Préalablement à l'assemblée les comptes ont été contrôlés par mr. Decramer, commissaire des comptes.

Le commissaire des comptes présente son rapport.

Le syndic parcourt les comptes et donne les explications nécessaires.

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 de paiement générales sont approuvés.

Resultat du vote point 03: Approuvé

Pour : 5 939,00/6 814,00 quotités - 87,16 %

Contre : 875,00/6 814,00 quotités - 12,84 %

Noms contre : Cornil - Brognon, Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Cornelissens - Melis, Doye - Descamps, Van de Walle Johan, Grootaers - Van Craen, Verwilghen - Janssen, Wauters Marie-Rose

Abstention : 110,00/7 044,00 quotités - 1,56 %

Noms abstention : Berghmans Maarten

Blanco: 120,00/7 044,00 quotités - 1,70 %

Noms blanco: De Groof Paul

Les comptes et le bilan de l'exercice passé sont approuvés.  
L'AG donne décharge au syndic et au commissaire des comptes concernant l'exercice passé.  
Les conditions générales de paiement sont approuvées.

#### **04 Travaux à exécuter**

##### **04.01 Ascenseurs :**

##### **04.01.01 Remplacement trappe d'accès, placement système badge (3/4)**

Plusieurs devis sont présentés, pour différents travaux aux ascenseurs, dont le remplacement de la trappe d'accès au local des machines qui se trouve en mauvais état, le placement d'un système avec un badge pour les habitants de l'étage technique afin qu'ils puissent appeler l'ascenseur de leur choix avec priorité. A ce jour, cela n'est pas possible ce qui entraîne que la plus part du temps c'est le grand ascenseur qui vient. En conséquent ils doivent faire le dernier étage à pied, bien que le petit ascenseur aille jusqu'à l'étage technique.

Ce système existait avant la modernisation des ascenseurs.

L'éclairage dans les ascenseurs devrait également être remplacé par des lampes LED.

Tous ces travaux ensemble reviennent à à peu près € 4.000 (TVA comprise).

Les travaux qui ont déjà été effectués, sur base des commandes existantes donc avec des frais limités, font en sorte qu'en cas d'appel, uniquement l'ascenseur le plus proche répond à l'appel. Ceci implique moins de consommation, moins d'usure et donc beaucoup moins de frais.

Resultat vote point 04.01.01: Approuvé

Pour : 5 820,00/6 609,00 quotités - 88,06 %

Contre : 789,00/6 609,00 quotités - 11,94 %

Noms contre : Cornil - Brognon, Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Doye - Descamps, Tasca - Decoen, Grootaers - Van Craen, Verwilghen - Janssen, Hamoir Philippe

Abstention : 376,00/7 044,00 quotités - 5,34 %

Noms abstention : Berghmans Maarten, Libbrecht , Wouters Hans, Wauters Marie-Rose

Blanco: 59,00/7 044,00 aandelen - 0,84 %

Noms blanco: Meire Dirk

L'AG approuve ces travaux.

Mr. Van Coillie quitte la réunion vers 11h.15.

Mr. Verhaeghe - Persyn quitte la réunion vers 11h20.

##### **04.02 Balustrades :**

La balustrade à l'étage technique nécessite d'être remplacé. Suite à la nouvelle isolation, la hauteur n'est plus réglementaire et la situation est dangereuse. L'année passée, le remplacement de cette balustrade avait été approuvé par l'AG, pour un budget de € 25.000.

**04.02.01 Changement aspect immeuble (4/5)**

L'accord de l'assemblée générale est demandé pour remplacer les balustrades actuelles par un autre type de balustrades, ce qui modifierait l'aspect de l'immeuble. Les frais supplémentaires suite à ces travaux ne seront pas à charge de l'ACP.

Resultat vote point 04.02.01: Approuvé

Pour : 5 041,00/6 144,00 quotités - 82,05 %

Contre : 1 103,00/6 144,00 quotités - 17,95 %

Noms contre : Cornelissens - Melis, Libbrecht , Van de Walle Johan, Dobbels - Braeckveldt, Tasca - Decoen, Neirinck - Van Hoed, Spycckerelle Chr., Hantson - Vansantvoort, Hamoir Philippe, Waegeman - Heyvaert

Abstention : 523,00/7 044,00 quotités - 7,42 %

Noms abstention : Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Berghmans Maarten, Wauters Marie-Rose, Dewancker - Lemahieu, Paelinck Marie-Thérèse

Blanco: 377,00/7 044,00 quotités - 5,35 %

Noms blanco: Meerts J., Charlet - Blairon, Solheid, wwe. Delcourt, De Groof Paul

L'AG décide que l'aspect de l'immeuble peut être modifié cf le remplacement de la balustrade à l'étage technique.

**04.02.02 Etanchéification après remplacement balustrades + prix définitif (3/4)**

Le budget de € 25.000 approuvé par l'AG l'année dernière, ne tenait pas compte de l'enlèvement et la fermeture des vieux points d'ancrage sur le toit. Ceci est nécessaire pour prévenir de l'infiltration et de la carbonatation du béton.

Les frais supplémentaires pour ces travaux s'élèvent à € 8.162 (TVA comprise).

En même temps il est proposé de récupérer une partie de la vieille balustrade pour la placer le long du bord de l'entrée des garages, pour la sécurité de tous.

Frais supplémentaires pour ces travaux : € 1.323 (TVA comprise).

Resultat vote point 04.02.02: Approuvé

Pour : 5 792,00/6 096,00 quotités - 95,01 %

Contre : 304,00/6 096,00 quotités - 4,99 %

Noms contre : Dobbels - Braeckveldt, Spycckerelle Chr., Hantson - Vansantvoort

Abstention : 948,00/7 044,00 quotités - 13,46 %

Noms abstention : Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Berghmans Maarten, Van de Walle Johan, Tasca - Decoen, Watteyn Lionel, Wauters Marie-Rose, Hamoir Philippe, Waegeman - Heyvaert

L'AG approuve ce point.

**04.03 Parlophones :**

Le système des parlophones montre de plus en plus de problèmes. Surtout au niveau des appareils privés.

Le système est vieux et les pièces de rechange se font de plus en plus rare et prennent longtemps à

arriver après commande.

Certains propriétaires ont déjà placé un nouvel appareil.

Malheureusement, le jour où le système central devra être remplacé, ces nouveaux appareils ne seront peut-être plus compatibles.

Il est proposé de ne plus attendre et de remplacer le système complet avant de devoir faire face à un fait accompli.

#### **04.03.01 Remplacement système complet**

**(3/4)**

Plusieurs devis ont été réclamés.

Le plus intéressant vient de la firme Platteau.

Le remplacement du système central par la firme Platteau coûterait entre € 3.00 et € 3.500 euro.

Le remplacement du câblage est en régie et selon nécessité.

Une partie des frais sera récupérée par moyen du dossier des dégâts de la colonne 01, qui n'a pas encore été clôturée en vue de cette possibilité.

Prix pour les appareils privés : à partir de € 110, livraison et placement compris, s'il n'y a pas de complications (parlophone déplacé, câblage d'origine pas accessible, ...)

Placement d'une plaque sur le mur derrière le nouvel appareil : +/- € 30.

Resultat vote point 04.03.01: Approuvé

Pour : 5 372,00/6 402,00 quotités - 83,91 %

Contre : 1 030,00/6 402,00 quotités - 16,09 %

Noms contre : Cornil - Brognon, Doye - Descamps, Libbrecht , Meirsman - Cloet, Van de Walle Johan, Dobbels - Braeckveldt, Watteyn Lionel, Spyckerelle Chr., Claus - Van Hoecke

Abstention : 642,00/7 044,00 quotités - 9,11 %

Noms abstention : Berghmans Maarten, Isebaert - Claus, Van Schevensteen - Spoelders, Pierret - Bailleux, Danau Celine, Wauters Marie-Rose

Le remplacement du système des parlophones est approuvé.

#### **04.04 Réervoir à eau :**

Le réservoir commence à montrer de l'usure. Le flotteur a déjà été remplacé car il était défectueux. Le système nécessite d'être remplacé.

La compagnie des eaux (I.W.V.A.) a donné son autorisation pour l'enlèvement du réservoir.

L'immeuble peut être raccordé directement sur le réseau des eaux.

#### **04.04.01 Supprimer réservoir et travaux d'adaptation nécessaires pour raccordement direct sur le réseau**

**(3/4)**

Ces travaux sont effectués en partie par l'I.W.V.A. et par un entrepreneur.

Prix I.W.V.A. : € 1.309 (TVA comprise)

Prix entrepreneur : € 14.885 (TVA comprise)

Ceci implique un frais d'environ € 16.194 (TVA comprise).

A considérer :

Si le réservoir reste, mais doit être remplacé, les frais pour l'achat et le raccordement du nouveau réservoir s'élèveront à environ € 25.000. Sans tenir compte des travaux de démolition, l'enlèvement du vieux réservoir.

L'hygiène et la sécurité forment également moins de risques et de frais dans le cas d'un raccordement direct. Il n'y a plus d'entretien et aucun danger bactériel.

Resultat vote point 04.04.01: Approuvé

Pour : 6 934,00/6 934,00 quotités - 100,00 %

Contre : 0,00/6 934,00 quotités - 0,00 %

Abstention : 110,00/7 044,00 quotités- 1,56 %

Noms abstention: Berghmans Maarten

L'AG approuve ce point.

#### **04.05 Rafraîchissement façade - carbonatation du béton**

Différents aspects de l'immeuble nécessitent une examination, entre autre la façade, le béton (sol et plafond) dans les garages, ...

##### **04.05.01 Proposition pour assigner un expert**

**(1/2 + 1)**

Le passage de p.ex. architecte Deconinck coute € 500 à € 750, dépendant du temps nécessaire.

Resultat vote point 04.05.01: Approuvé

Pour : 6 301,00/6 301,00 quotités - 100,00 %

Contre : 0,00/6 301,00 quotités - 0,00 %

Abstention : 743,00/7 044,00 quotités - 10,55 %

Noms abstention : Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Berghmans Maarten, Tasca - Decoen, Hamoir Philippe, Waegeman - Heyvaert, Diericx Sandrine, Delhier - Delaetere

L'AG approuve l'assignation d'un expert.

#### **05 Cabine haute tension - situation**

Il y a une impasse avec Eandis. Ils tiennent à leur proposition d'origine, ce qui résulterait pour l'ACP en un revenu unique de € 6.500.

Le CdC va tenter de conclure le dossier.

Mr Moens communique que Eandis a confirmé verbalement l'exécution des travaux d'adaptation dans le local à leur frais.

#### **06 Travaux d'adaptation suite au contrôle de la sécurité par BTV**

**(3/4)**

Un contrôle a été effectué par BTV. Certains points mentionnés dans le rapport sont déjà partiellement en ordre (pictogrammes), d'autres sont en cours de négociation (hauteur correcte de la balustrade à l'étage technique), pour d'autres les devis ne sont pas encore fournis (p.ex. le remplacement des tuyaux d'incendie).

Ce document en combinaison avec le document rédigé par le CdC, le syndic et le rapport de l'expert,

formeront la base d'un cahier des charges avec tous les travaux à exécuter, selon ordre de priorité.

**07 Procuration au CdC pour maximum € 2.500 pour des travaux non urgent et nécessaires** (1/2 + 1)

L'AG approuve cette procuration.

**08 Mandats :**

**08.01 Election commissaire des comptes pour le prochain exercice** (1/2 + 1)

Candidats : mr. Decramer, mr. Hamoir, mr. Verwilghen.

Après avoir voté l'Assemblée Générale approuve l'élection des 3 candidats nommé ci-dessus comme commissaires des comptes durant le prochain exercice.

**08.02 Election conseil de copropriété** (1/2 + 1)

Membres actuels : mr. Daens, mr. Dewaele, mr. Van Damme, mr. Moens, mr. Tasca, mr. Vandebroek, mme. Diericx.

Nouveaux candidats : mme. Devroe (absente), mr. Van Essche.

Après avoir voté l'Assemblée Générale approuve la composition du Conseil de copropriété par les personnes suivantes : mr. Daens, mr. Dewaele, mr. Van Damme, mr. Moens, mr. Tasca, mr. Vandebroek, mme. Diericx, mme. Devroe, mr. Van Essche.

**09 Evaluation des contrats de livraison**

Tous les contrats de livraison concernant la résidence se trouvent sur le site internet [www.desyndic.be](http://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).

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

Il est proposé de réclamer un budget de € 140.000 pour l'exercice prochain, à augmenter par les travaux approuvés.

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

Le surplus de l'exercice passé sera transféré au nouvel exercice.

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

Resultat vote point 10: Approbation

Pour : 6 714,00/6 714,00 quotités - 100,00 %

Contre : 0,00/6 714,00 quotités - 0,00 %

Abstention : 262,00/7 044,00 quotités - 3,72 %

Noms abstention : Berghmans Maarten, Wauters Marie-Rose, Waegeman - Heyvaert

Blanco: 68,00/7 044,00 quotités - 0,97 %

Noms blanco: Edelberg - Lejeune

L'AG approuve le budget proposé.

**11 Approvisionnement fonds de réserve**

**(1/2 + 1)**

Il est proposé d'approvisionner le fonds de réserve pour un montant de € 10.000.

Resultat vote point 11: Approuvé

Pour : 6 196,00/6 875,00 quotités - 90,12 %

Contre : 679,00/6 875,00 quotités - 9,88 %

Noms contre : Cornil - Brognon, Doye - Descamps, Libbrecht , Grootaers - Van Craen, Verwilghen - Janssen, Watteyn Lionel, Wauters Marie-Rose

Abstention : 169,00/7 044,00 quotités - 2,40 %

Noms abstention : Berghmans Maarten, Waegeman - Heyvaert

**12 Divers**

- Il y a des orchidées rares dans le jardin. Natuurpunt De Panne nous a demandé de ne pas les enlever.
- Le syndic va envoyer un document avec des instructions concernant l'utilisation du nouveau site avec le pv de cette assemblée.
- Une addition aux heures d'ouverture de la piscine sera mit à l'ordre du jour de l'AG prochaine.
- Il est demandé s'il est possible de changer la période annuelle pour l'AG.
- L'AG se tient habituellement le dernier samedi du mois de mai. Malheureusement, en 2019 il y a des élections le lendemain. Le syndic va contrôler s'il est possible d'organiser l'AG à une autre date l'année prochaine.
- Le syndic va faire enlever les vieux vélos du local afin de créer plus d'espace pour les autres.
- L'agencement de la terrasse derrière l'immeuble ou la possibilité de crochets payants sera examiné d'ici la prochaine AG.
- Le syndic va demander à la firme IRIS de passer pour une dernière fois (pour les apps. 1009, 1008, 1005, 1003).

***Le président***

***Le secrétaire***

***Les propriétaires encore présents***