

**Compte rendu de l'assemblée générale de l'ACP Westland
du 24/11/2018 à 10:00**

01 Signature liste des présences

Présent ou représenté :

Quotités : 7.349 / 10.209 - 71,99 %

Propriétaires : 95 / 143 - 66,43 %

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 du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale **(1/2 + 1)**

Mr. Vanden Bergh est élu comme président de l'Assemblée Générale.

De Syndic cvba est élu comme secrétaire.

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. Vanden Bergh, commissaire des comptes.

Les remarques suivantes ont été formulées :

- Des factures concernant l'exercice 17-18 sont encore rentrées, après clôture de l'exercice et l'envoi du décompte avec l'invitation à l'assemblée générale. Ces factures ont été rajouté à la comptabilité et les explications nécessaires seront donné durant l'assemblée.
- Les propriétaires sont priés de toujours utiliser le n° de compte en banque mentionné sur le bulletin de virement en payant une provision pour les frais généraux ou pour le fonds de réserve.
- Les factures suivantes ont été rajoutées à la comptabilité : IWVA (€ 11.624,59), Elindus (€142,79), note de crédit Luminus (€ -1.307,87)
- Le précompte immobilier n'a pas été envoyé au syndic, suite à une adresse incorrecte. En conséquent le montant a été réclamé par un huissier, donc ce montant revient 2 x dans l'exercice actuel avec un frais supplémentaire.
- Le fonds de réserve montrait une différence de € 0,50, ceci a été corrigé.
- La facture de l'entretien par Ecom pour le mois d'aout 2018 manque.
- La facture de Highworks avait été comptabilisé sous la clef de répartition "pas pour garages", bien que tous les propriétaires doivent y participer. Ceci a été corrigé.
- Un nouveau propriétaire d'un parking a posé des questions concernant certains frais qui ne reviennent pas au propriétaires des garages selon lui. Nous avons contrôlé la liste et certains frais ont été changé sous une autre clef de répartition, e.a. certaines lampes, les sacs poubelles, entretien citerne, ...

Le surplus sur le budget sera à nouveau transféré au nouvel exercice, comme les années précédentes.

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, avec la majorité des voix.

Les conditions de paiement générales sont approuvés.

Résultat du vote point 03 : Pour

Pour : 6.935 / 7.172 - 96,70 %
Contre : 237 / 7.172 - 3,30 %
Noms contre : Petit, Coquelet, Mathys, Dekeyzer

Abstention : 177 / 7.349 - 2,41 %
Noms abstention : Lesschaeve, Bruggemans, Dhondt

04 Election commissaire des comptes pour le prochain exercice

(1/2 + 1)

Après avoir voté l'Assemblée Générale approuve l'élection de mr. Vanden Bergh comme commissaire des comptes durant le prochain exercice avec majorité des voix.

Résultat du vote point 04 : Pour

Pour : 6.395 / 7.072 - 90,43 %
Contre : 677 / 7.072 - 9,57 %
Noms contre : Petit Nestor, Coquelet Dominique, Halin Mauricette, Thienpont Yvonne, De Bruycker Ivan, De Coninck - Ponsaers, Dekeyzer Louis, Bruggemans Joëlle, Mathys Antoine, Dhondt - Merchie

Abstention : 169 / 7.349 - 2,30 %
Noms abstention : Lesschaeve, Ramzee

Blanco : 108 / 7.349 - 1,47 %
Noms blanco : Miseri, Smet

04.02 Commissaire des comptes: mr. Mathys

(1/2 + 1)

Résultat du vote point 04.02 : Contre

Pour : 2.170 / 6.521 - 33,28 %
Contre : 4.351 / 6.521 - 66,72 %
Noms contre : Heirwegh - Peremans, Delaby Thérèse, Spiroux Geneviève, Di Silvio - Mélard, Smets - Baret, Debruyne André, Pilate - Druetz, Abrassart - Borzee, Thomassen T., Houbart Christine, Dussard-Macherot, Degelaen - Mercatoris, Van Braeckel - Tack, Vervoort Florimond, Vangestel - Geusens, Simon Marcel, De Cock Jean Paul, Deferme, Verzele Benoit en François, Delbar - Cheron, Torfs Martine, Bryssinck - Weemaes, Naeten - Moermans, Van Steenkiste - Mestdag, Langenaken Myriam, Geldof Marc, Kempgens - Porignon, Calonne G., Duchateau Pierre, Brunet Erik, Scheynen - Van Cleuvenbergen, Rousseaux Phil, Musch Roger, Lavens - Desmet, Smets - Francis, Amerlinck., Deleu-Delporte, Vanderperren J-P, Brans A., Roggero Y., Soleme - Coppens, Bril Constant, Jahn - Van Nechel, FRASE (Fondation Roland pour l'aide aux seniors), Breedstraet - Kersmakers, Pinseel - Gheeraert, Demeyer Paul, Vanden Bergh Marc & Jacqueline, Vangeenberghe Kenny - Ghysels Kim, Eelbode Ronald, Aerts - Willems, Emond - Lambert, Lecomte - Van der Borcht, Wagemans - Vanlommel

Abstention : 210 / 7.349 - 2,86 %
Noms abstention : Lesschaeve, Albrecht, Portaels

Blanco : 618 / 7.349 - 8,41 %
Noms blanco : Hannard - Focant, Naert J. p/a Naert Jacques, Tack Norbert, Bernière - Meunier, Steurs
- Kenis, Staut Wilfried

05 Travaux à exécuter

05.01 Explications concernant les travaux exécutés en 2018

- Les infiltrations dans les garages n'ont pas augmenté. Néanmoins ceci est difficile à évaluer vu l'été très sec. Si jamais des infiltrations (importantes) se manifestent de nouveau, l'homme à tout faire et Pascal, effectueront des réparations locales en collaboration avec un couvreur.

- L'ascenseur :

* La ventilation a été adaptée l'exercice passé, avec des résultats positifs pour l'ascenseur B. Afin d'optimiser la situation, une ventilation machinale sera également placée, vu que les températures en été sont encore trop élevées.

* Le rapport de l'ingénieur a été communiqué à Cosmolift avec l'accord pour la réalisation des travaux nécessaires conformément la décision de l'assemblée générale.

Cosmolift, n'étant pas d'accord avec le rapport, a formulée quelques propositions alternatives à l'ingénieur. Plusieurs petites adaptations ont déjà été exécutés en collaboration, avec des résultats positifs. Néanmoins les travaux ne sont pas encore terminés et le syndic continue le suivi, avec le conseil.

* Cosmolift a remis le 24/11/2018 un rapport complet des travaux exécutés ainsi que des prévisions pour 18-19. Une synthèse sera présentée à l'AG.

- Ecom a nettoyé la citerne, conformément la décision prise par l'assemblée générale en 2017. Un nouvel échantillon sera pris durant un exercice ultérieure afin d'évaluer la nécessité d'un nouvel entretien.

- Durant le printemps 2018, Highworks a contrôlé la façade car il y avait des morceaux qui tombaient. Suite à la décision prise par l'AGE, les parties touchées ont été traitées durant l'automne, afin d'éviter plus de corrosion.

05.02 Approbation rénovation des façades selon le cahier des charges **(3/4)**

Architecte / ingénieur Deconinck donne les explications nécessaires concernant les devis que nous avons reçu, basé sur le cahier des charges.

Après rédaction du cahier des charges, il semble que les premières estimations communiquées durant l'AGE, ne sont pas adéquates, suite au nombre de m² de béton qui doit être traité.

Notez également que le cahier de charges mentionne une estimation. Cette estimation doit être largement suffisante pour l'exécution des travaux.

Mr. Deconinck explique également que l'assurance n'est pas nécessaire et que ce poste peut éventuellement être supprimé.

Les devis sont rédigés sur base de quantités supposées. La facture sera basée sur ce qui a effectivement été effectué.

Un propriétaire demande s'il est possible, durant la rénovation, de nettoyer les murs. Mr. Deconinck réplique que cela n'est pas prévu et qu'un tel nettoyage peut contenir des risques. Ce nettoyage peut endommager les briques et poser un risque au niveau étanchéité.

Suite aux explications par mr. Deconinck et les devis reçus, le vote concernant ce point est remis.

05.03 Choix entrepreneur pour exécution rénovation des façades **(1/2 + 1)**

Suite aux explications par mr. Deconinck et les devis reçus, le vote concernant ce point est remis.

05.04 Approbation méthode de financement rénovation **(1/2 + 1)**

Suite aux explications par mr. Deconinck et les devis reçus, il semble recommandé de fonder une réserve de € 2.000.000.

Vu l'emploi de ce montant il est proposé de le réclamer en 5 tranches (5 ans) (2 tranches de € 200.000 par exercice comptable) et après 2,5 ans un contrôle intermédiaire par HighWorks, si nécessaire suivi par des travaux d'entretien.

Remarque : les prix mentionnés sont les prix actuels et les prix peuvent augmenter d'ici 5 ans.

La décision concernant ce point sera prise sous le point 12.

06 Explication RGPD - Procuration à un ou plusieurs copropriétaires pour la signature du Contrat de sous-traitance avec De Syndic **(1/2 + 1)**

Le 25 mai 2018, le Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD) est entré en vigueur. Le règlement concerne la protection concernant le traitement des données personnels et la libre pratique de ces données. Dans ce cadre, l'ACP est obligé d'une part de rédiger un registre de sous-traitance dans lequel le traitement des données est noté et d'autre part dans le cadre de sa fonction en tant que responsable du dit traitement de ces données de conclure un Contrat de sous-traitance avec son syndic.

L'assemblée générale donne procuration au conseil de copropriété pour la signature du contrat mentionné ci-dessus et prend connaissance du registre rédigé qui est à consulter au bureau du syndic ou sur son site internet.

Résultat du vote point 06 : Pour

Pour : 6.799 / 6.980 - 97,41 %

Contre : 181 / 6.980 - 2,59 %

Noms contre : Petit Nestor, Coquelet, Dekeyzer

Abstention : 170 / 7.349 - 2,31 %

Noms abstention : Lesschaeve, Mathys, Walthéry

Blanco : 199 / 7.349 - 2,71 %

Noms blanco : Staut, De Kinder

07 Points à l'ordre du jour demandés par mr. Mathys (voir annexe)

1. *Pourquoi le rapport semestriel, rédigé par les membres du CdG sur le fonctionnement du syndic, n'a-t-il pas été envoyé aux copropriétaires (CC art 577-7-§1c)?*

Les rapports semestriels du conseil sont publiés sur le site internet.

2. *Quels sont les noms sur la liste des candidats pour le commissaire des comptes et le CdG ?*

Mr. Mathys et mr. Vanden Bergh ont posés leur candidature.

3. *Etat des ascenseurs*

- *Est-ce que les ascenseurs sont remplacés – rapport contrôles, devis et timing.*

- *Quels sont les dédommagements prévus lors de dégâts éventuels- introduits par des propriétaires ou locataires si les ascenseurs tombent en panne?*

Ces points ont été traités sous le point n° 05.01.

4. *Quand et comment seront résolus les problèmes des infiltrations d'eau dans le garage ?*

Ce point a été traité sous le point n° 05.01.

5. *Les retards du capital de travail et du fonds de réserve?*

Ce point a été traité sous le point n° 03.

6. *Entretien et rénovation du Rés Westland*

- *Contenu du cahier de charge.*

- *Les entrepreneurs proposés à Mr. Deconinck par les membres du conseil de gérance.*

- *Les mesures prises contre les inconvénients pour les occupants et les locataires pendant les travaux de rénovation.*

Le cahier des charges a été publié sur le site internet.

Les mesures à prendre et d'autres spécifications seront évaluées après une prochaine réunion, ou la rénovation des façades sera discuté.

7. *Publication des contrats et avenants sur le site internet :*

- *Police incendie*

- *Police assistance droit*

- *Contrat de location parking concierge*

- *Ecom*

- *Cosmolift*

- *Atradius 032MQ5*

Le syndic va contrôler ce qui manque et là où possible rajouter les documents.

8. *Réparation sol de béton dans le garage- coût, timing.*

L'entrepreneur a été convoqué par écrit à plusieurs reprises mais ne veut plus intervenir.

9. *Publication d'un aperçu des décomptes dus à la Résidence lors de la vente par les propriétaires souscripteurs de l'emprunt.*

Le syndic va voir ce qu'il y a lieu de faire.

10. *Liste des décomptes des frais communs avec la Rés. Wellington*

Ces frais sont publiés comme 'facture' entre les factures normales / communes.

11. *Liste annuelle des sinistres et indemnités*

Des numéros de référence seront introduit dans la liste des extraits de banque afin que les montants concernant les dossier des dégâts soient plus clair;

08 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).

08.01 Mandat à un ou plusieurs copropriétaires pour le changement du courtier (1/2 + 1) d'assurance et la décision concernant la signature du contrat des assurances

Début 2018, une "joint venture" (co-entreprise) a été fondée entre De Syndic cvba et Groep Casier. Il s'agit d'une entreprise dont De Syndic dispose de parts.

Cette "joint venture" a été fondée afin de rédiger une propre police d'assurance comprenant les conditions et les modalités les plus importantes afin de vous protéger le mieux possible, entant que copropriétaire.

Cette police a été présentée à plusieurs compagnies d'assurance afin d'obtenir le meilleur prix, par moyen d'un achat groupé (tout en portant l'attention nécessaire à la qualité de la police).

Régulièrement, la police sera mise à jour et renégociée avec les compagnies. Toujours afin de pouvoir vous présenter les meilleures conditions et le meilleur prix.

Pour des raisons pratiques, toutes les polices auront la même date d'échéance, notamment 01/07.

L'assemblée générale donne procuration au conseil de copropriété, ainsi qu'à mr. Mathys et mr. Breedstraet pour décider du changement de courtier à Group Casier et la signature des contrats d'assurance (assurance incendie bâtiment ACP, assurance responsabilité civile ACP et ses organes, assurance assistance juridique et dans le cas nécessaire assurance accident de travail ou assurance services bénévoles).

Résultat du vote point 08.01 : Pour

Pour : 6.713 / 6.932 - 96,84 %

Contre : 219 / 6.932 - 3,16 %

Noms contre : Verzele, Gevenois, Smet

Abstention : 355 / 7.349 - 4,83 %

Noms abstention : Petit, Coquelet, Delfosse, Lesschaeve, Dekeyzer, Mathys

Blanco : 62 / 7.349 - 0,84 %

Noms blanco : Dereymacker

08.02 Changement de fournisseur d'énergie

Le syndic communique aux copropriétaires qu'un contrat a été signé avec un nouveau fournisseur (Elindus) depuis 01/10/2018.

Ce fournisseur agit uniquement sur le marché professionnel. Entant que particulier il est impossible de souscrire un contrat chez Elindus. Le fait que les frais fixes disparaissent, signifie déjà un gain pour l'ACP. Dès que les tarifs le permettent, le contrat actuel, varialbe, sera converti en un contrat fixe.

09 Approbation mandat du syndic - Procuration signature contrat du syndic (1/2 + 1)

Le mandat de De Syndic cvba est prolongé pour une période de 3 ans et minimum jusqu'à l'assemblée générale prochaine.

Le conseil de copropriété est mandaté pour signer le contrat.
L'assemblée générale approuve ce mandat à l'unanimité.

Résultat du vote point 09 : Pour

Pour : 6.816 / 6.983 - 97,61 %
Contre : 167 / 6.983 - 2,39 %
Noms contre : Coquelet, Vangelooven, Smet

Abstention : 304 / 7.349 - 4,14 %
Noms abstention : Petit, Delfosse, Lesschaeve, Mathys, Dekeyzer

Blanco : 62 / 7.349 - 0,84 %
Noms blanco : Dereymacker

10 Election conseil de copropriété

(1/2 + 1)

Les membres actuels du conseils sont mr. Brunet, mr. Vanden Bergh et mr. Pinseel.
Ils sont à nouveau candidat pour cette fonction.
Mr. Mathys se porte également candidat;

Après avoir voté l'Assemblée Générale approuve la composition du Conseil de copropriété par les personnes suivantes : ...

10.01 Conseil de copropriété: mr. Vanden Bergh

(1/2 + 1)

Résultat du vote pour mr. Vanden Bergh : Pour

Pour : 6.404 / 6.968 - 91,91 %
Contre : 564 / 6.968 - 8,09 %
Noms contre : Petit, oster, Coquelet, Halin, Verzele, Beaujean, De Coninck, Dekeyzer, Mathys

Abstention : 331 / 7.349 - 4,50 %
Noms abstention : Lesschaeve, De Bruycker, Ramzee, Dhondt

Blanco : 50 / 7.349 - 0,68 %
Noms blanco : Gevenois

10.02 Conseil de copropriété: mr. Brunet

(1/2 + 1)

Résultat du vote pour mr. Brunet : Pour

Pour : 6.389 / 6.481 - 93,39 %
Contre : 452 / 6.481 - 6,61 %
Noms contre : Petit, Oster, Coquelet, Halin, Dekeyzer, Mathys, Emond

Abstention : 350 / 7.349 - 4,76 %
Noms abstention : Lesschaeve, Ramzee, Pattyn, De Ridder, Dhondt

Blanco : 158 / 7.349 - 2,15 %
Noms blanco : Gevenois, Miseri, Smet

10.03 Conseil de copropriété: mr. Pinseel

(1/2 + 1)

Résultat du vote pour mr. Pinseel : Pour

Pour : 6.952 / 7.178 - 96,85 %
Contre : 226 / 7.178 - 3,15 %
Noms contre : Oster, Halin, Dereymacker, Delfosse

Abstention : 121 / 7.349 - 1,65 %
Noms abstention : Lesschaeve, Dhondt

Blanco : 50 / 7.349 - 0,68 %
Noms blanco : Gevenois

10.04 Conseil de copropriété: mr. Mathys

(1/2 + 1)

Résultat du vote pour mr. Mathys : contre

Pour : 2.535 / 6.773 - 37,43 %
Contre : 4.238 / 6.773 - 62,57 %
Noms contre : Heirwegh - Peremans, Delaby Thérèse, Spiroux Geneviève, Di Silvio - Mélard, Smets - Baret, Debruyne André, Abrassart - Borzee, Thomassen T., Houbart Christine, Dussard-Macherot, Degelaen - Mercatoris, Van Braeckel - Tack, Vervoort Florimond, Vangestel - Geusens, Simon Marcel, De Cock Jean Paul, Deferme, Verzele Benoit en François, Delbar - Cheron, Torfs Martine, Bryssinck - Weemaes, Naeten - Moermans, Van Steenkiste - Mestdag, Langenaken Myriam, Geldof Marc, Kempgens - Porignon, Calonne G., Duchateau Pierre, Brunet Erik, Scheynen - Van Cleuvenbergen, Rousseaux Phil, Musch Roger, Lavens - Desmet, Tack Norbert, Smets - Francis, Amerlinck., Deleu-Delporte, Vanderperren J-P, Brans A., Roggero Y., Soleme - Coppens, Bril Constant, Jahn - Van Nechel, FRASE (Fondation Roland pour l'aide aux seniors), Breedstraet - Kersmakers, Pinseel - Gheeraert, Demeyer Paul, Vanden Bergh Marc & Jacqueline, Vangeenberghe Kenny - Ghysels Kim, Aerts - Willems, Emond - Lambert, Lecomte - Van der Borgh, Wagemans - Vanlommel

Abstention : 233 / 7.349 - 3,17 %
Noms abstention : Lesschaeve, Albrecht, Walthéry, Eelbode

Blanco : 343 / 7.349 - 4,67 %
Noms blanco : Naert, Bernière, Steurs

11 Approbation budget exercice prochain

(1/2 + 1)

Il est proposé de réclamer un budget de € 175.000,00 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.

Résultat du vote point 11 : Pour

Pour : 7.056 / 7.293 - 96,75 %
Contre : 237 / 7.293 - 3,25 %
Noms contre : Petit, Coquelet, Mathys, Dekeyzer

Abstention : 56 / 7.349 - 0,76 %
Noms abstention : Lesschaeve

12 Approvisionnement fonds de réserve

(1/2 + 1)

L'Assemblée Générale décide avec la majorité des voix, en fonction de la rénovation des façades, d'approvisionner le fonds de réserve.

Il est proposé de réclamer € 400.000,00 durant le nouvel exercice, en 2 tranches.

L'assemblée générale approuve avec la majorité des voix la proposition d'approvisionner le fonds de réserve.

Résultat du vote point 12 : Pour

Pour : 5.478 / 7.119 - 76,95 %
Contre : 1.641 / 7.119 - 23,05 %
Noms contre : Petit Nestor, Coquelet Dominique, De Cock Jean Paul, Verzele Benoit en François, De Coninck - Ponsaers, Naert J. p/a Naert Jacques, Lavens - Desmet, Tack Norbert, Chevalier - Dubois, Jamart Andrée, Taminiou, Vanderperren J-P, Vangelooven - Dybek, Soleme - Coppens, Albrecht Frieda, Pattyn - Verstraete, Mathys Antoine, De Ridder Maurits, Sourbron Roel, De Kinder Albert, Smet Katrien, Dekeyzer Louis

Abstention : 112 / 7.349 - 1,52 %
Noms abstention : Lesschaeve, Bruggemans

Blanco : 118 / 7.349 - 1,61 %
Noms blanco : Langenaken

13 Divers

- Des points à rajouter à l'ordre du jour doivent être communiqués au syndic, par écrit, avant le 15/10.
- La prochaine assemblée générale aura lieu le 23/11/2019 à 10h.00 à l'hôtel Donny.

Le président

Le secrétaire

Les propriétaires encore présents