

*EURO - IMMO N.V.  
ALBERT I LAAN 234*

*8620 NIEUWPOORT*

*Geachte ,*

*Wij hebben de eer U uit te nodigen op de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars Res. Wellington, die doorgaat op zaterdag 11/11/2000 om 09.30 uur, in de zaal "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 te 8630 Veurne.*

*De mede-eigenaars worden verzocht bij de ingang van de zaal de aanwezigheidslijst te tekenen en de volmachten die zij eventueel van andere eigenaars ontvingen af te geven.*

**DAGORDE :**

- 1/ Toelichting van de betonrenovatie door Ir. Wildemeersch en het nemen van de nodige beslissingen dienaangaande.*
- 2/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 13/11/99.*
- 3/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/99 - 30/9/00 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.*
- 4/ Plaatsen goten tussen terrassen van het gelijkvloers en het gras*
- 5/ Toestand procedure herstelling dak.*
- 6/ Diversen.*

*Iedere mede-eigenaar die niet zelf aanwezig kan of wil zijn op de Algemene Vergadering, wordt verzocht bijgaande volmacht mede te geven aan een andere mede-eigenaar of aan een lid van de raad van beheer op te sturen.*

***Een onvoldoend aantal aanwezigen en/of volmachten, verplicht ons immers tot een nieuwe algemene vergadering, en dus tot bijkomende kosten aan de mede-eigenaars.***

*Met hoogachting  
Voor de voorzitter  
N.V. Euro-Immo*

*Luc Wille*

*Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington,*

*Aantal Quotiteiten :*

**VOLMACHT**

*Ondergetekende : EURO - IMMO N.V.*

*Eigenaar van appartement/studio nr. in de Res. Wellington  
geeft hierbij volmacht voor de Algemene Vergadering van 11/11/00*

*\* aan mede-eigenaar:*

*\* aan een lid van de raad van beheer, P.A. Albert I laan 234 te 8620 Nieuwpoort*

*\* ALGEMENE VOLMACHT*

*\* VOLMACHT VOOR DE PUNTEN VAN DE DAGORDE DOOR MIJ NIET  
INGEVULD*

*\* Doorhalen wat niet past*

**DAGORDE :**

*1/*

*2/*

*3/*

*4/*

*5/*

*Datum :*

*Eigenhandig te schrijven  
" Goed voor volmacht "*

*Aantal quotiteiten:*  
*Nombres de quotités:*

*STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 11/11/2000*  
*LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 11/11/2000*

| <i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>  | <i>JA/OUI</i> | <i>NEE/NON</i> | <i>ONTH./ABST.</i> |
|---|---------------|----------------|--------------------|
| <i>1/ Beslissing verdere uitvoering van de betonrenovatie door Ir. Wildemeersch.</i><br><i>1/ Décision réalisation rénovation du béton par Ir. Wildemeersch.</i>  |               |                |                    |
| <i>2/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 13/11/99.</i><br><i>2/ Approbation rapport de l'assemblée générale d.d. 13/11/99</i>  |               |                |                    |
| <i>3/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/99 - 30/9/00 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.</i><br><i>3/ Approbation du décompte periode 1/10/99 - 30/9/00 avec décharge au conseil d'administration et au syndic</i> |               |                |                    |
| <i>4/ Plaatsen goten tussen terrassen gelijkvloers en het gras.</i><br><i>4/ Placement des conduits entre les terrasses du rez-de-chaussée et le gazon.</i>   |               |                |                    |
| <i>5/ Toestand procedure herstelling dak.</i><br><i>5/ Situation procedure réparation toit.</i>   |               |                |                    |

*EURO - IMMO N.V.*

*ALBERT I LAAN 234*

*8620 NIEUWPOORT*

*Cher ,*

*Nous vous prions de bien vouloir assister à l' Assemblée Générale de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 11/11/2000 à 09H30  
dans la salle "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 à 8630 Veurne.*

*Les co-proprétaires sont priés de signer la liste de présence à l' entrée de la salle de réunion et de remettre les procurations éventuelles reçues d' autres propriétaires.*

*ORDRE DU JOUR :*

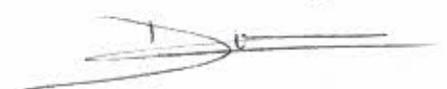
- 1/ Explication de l' étude du béton par Ir. Wildemeersch et de prendre les mesures nécessaires.*
- 2/ Approbation rapport de l' assemblée générale d.d. 13/11/1999.*
- 3/ Approbation du décompte de la période 1/10/98 - 30/09/99 avec décharge au Conseil d' administration et au syndic.*
- 4/ Placement des conduits entre les terrasses du rez-de-chausée et le gazon.*
- 5/ Situation procédure réparation toit.*
- 6/ Divers.*

*Les co-proprétaires qui ne pourraient pas assister à l' assemblée générale sont priés de remettre leur procuration soit à un co-proprétaire qui se rendra à l' assemblée générale, soit à un membre du Conseil d' Administration ( éventuellement par adresse au Syndic ).  
Il est rappelé que si le quorum n' est pas atteint, une nouvelle Assemblée devrait être appelée.*

*Veillez agréer l' expression de nos sentiments distingués.*

*Pour le Président  
N.V. Euro-Immo  
Le Syndic*

*L. Wille*



**PROCURATION**

*Le soussigné : EURO - IMMO N.V.*

*Propriétaire de l' appartement/Studio nr. dans la Rés. Wellington  
donne par la présente procuration pour l' Assemblée Générale du 11/11/00  
\* au co-propriétaire :*

*\* au membre du Conseil d' Administration, P.A. Albert I laan 234  
à 8620 Nieuwpoort.*

*\* PROCURATION GENERALE*

*\* PROCURATION POUR LES POINTS CI-APRES ( PRIERE DE COMPLETER )*

*\* Biffer la mention inutile*

**ORDRE DU JOUR :**

*1/*

*2/*

*3/*

*4/*

*5/*

*Date :*

*Compléter à la main  
" Bon pour procuration "*

*Signature*

*Aantal quotiteiten:*  
*Nombres de quotités:*

*STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 11/11/2000*  
*LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 11/11/2000*

| <i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>  | <i>JA/OUI</i> | <i>NEE/NON</i> | <i>ONTH./ABST.</i> |
|---|---------------|----------------|--------------------|
| <i>1/ Beslissing verdere uitvoering van de betonrenovatie door Ir. Wildemeersch.</i><br><i>1/ Décision réalisation rénovation du béton par Ir. Wildemeersch.</i>  |               |                |                    |
| <i>2/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 13/11/99.</i><br><i>2/ Approbation rapport de l'assemblée générale d.d. 13/11/99</i>  |               |                |                    |
| <i>3/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/99 - 30/9/00 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.</i><br><i>3/ Approbation du décompte periode 1/10/99 - 30/9/00 avec décharge au conseil d'administration et au syndic</i> |               |                |                    |
| <i>4/ Plaatsen goten tussen terrassen gelijkvloers en het gras.</i><br><i>4/ Placement des conduits entre les terrasses du rez-de-chaussée et le gazon.</i>   |               |                |                    |
| <i>5/ Toestand procedure herstelling dak.</i><br><i>5/ Situation procedure réparation toit.</i>   |               |                |                    |

Vereniging M.e. Res. Wellington  
p.a. Albert I laan 234 H. Consciencelaan 3  
8620 Nieuwpoort 8660 De Panne  
Tel. nr.: 058/23 65 82 058/41 29 56  
Fax nr.: 058/23 03 15 058/41 02 10

De Panne, 16/12/2000

EURO - IMMO N.V.  
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Geachte,

Ingesloten sturen wij U het verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars Res. Wellington d.d. 11/11/2000.

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING DD. 11/11/2000

In aantal eigenaars :

|              |     |             |     |
|--------------|-----|-------------|-----|
| Aanwezig :   | 31  | Afwezig :   | 29  |
| Volmachten : | 24  | Tot. vert.: | 55  |
|              | --- |             | --- |
| Tot.vert.    | 55  | Totaal :    | 84  |

In aantal tienduizendsten :

|              |       |            |       |
|--------------|-------|------------|-------|
| Aanwezig :   | 3704  | Afwezig :  | 3282  |
| Volmachten : | 3014  | Tot.vert.: | 6718  |
|              | ----- |            | ----- |
| Tot.vert.:   | 6718  | Totaal :   | 10000 |

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden zodat de Algemene Vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

De voorzitter, Mr. Devaere, opent de vergadering om 9u40. Hij verwelkomt van harte de mede-eigenaars op deze Algemene Vergadering. De syndicus is vertegenwoordigd door de Heren Wille en Neyt en Mevrouw Dieleman.

De voorzitter stelt Mr. Wildemeersch voor die de studie van de betonrenovatie komt toelichten en waarom een renovatie nodig is.

Enkele mede-eigenaars vragen om de volgorde van de punten van de dagorde te veranderen. De syndicus beslist een einde te maken aan deze onbeduidende discussie en verwijst naar artikel nr. 28 van de basisakte, die zegt dat de dagorde wordt opgemaakt door diegene die de vergadering samenroept. De voorzitter gaat verder met de punten van de dagorde.

ER WERDEN 53 STEMBRIEVEN AFGEGEVEN VOOR EEN TOTAAL AANTAL EENHEDEN VAN 6622. TWEE STEMBRIEVEN WERDEN NIET AFGEGEVEN (96 EENHEDEN) EN ZIJN DUS NIET OPGENOMEN IN DE TELLING.

DAGORDE

1/ Toelichting van de betonrenovatie door Mr. Wildemeersch en het nemen van de nodige beslissingen dienaangaande.

De voorzitter geeft het woord aan Mr. Wildemeersch, die zijn studie en de vermoedelijke kostprijs van 10.652.100 fr. toelicht. (zie prijsschatting hierbij ingesloten).

De resultaten van de studie kunnen geraadpleegd worden bij Mevr. Dieleman Annie, Agentschap Euro-Immo op het gelijkvloers van het gebouw, tijdens de openingsuren.

De voorzitter bedankt Mr. Wildemeersch voor zijn uitleg waarop deze de vergadering verlaat. Na besprekingen en discussies tussen de eigenaars wordt een aanpassing van de vraagstelling gevraagd en goedgekeurd. De voorzitter vraagt te stemmen over de volgende vraag:

Beslissing verdere studie van de betonrenovatie door de Heer Ir. Wildemeersch.

UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA   | NEEN | ONTH. |
|------|------|-------|
| 4575 | 1066 | 981   |

Besluit : de studie mag verder worden gezet. Een lastenboek zal opgemaakt worden en meerdere aannemers zullen worden aangeschreven voor het opmaken van een prijsofferte. Deze beslissing voorziet het opmaken van een lastenboek en het opvragen van meerdere prijsoffertes. De verdere uitvoering en beslissing moet gebeuren op een buitengewone Algemene Vergadering.

Meerdere eigenaars vragen om een bijkomende ingenieur in te schakelen.

2/ Goedkeuring verslag Algemene Vergadering dd. 13/11/99.

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende het verslag van de vorige statutaire Algemene Vergadering.

Hij deelt mede dat hij van een eigenaar, Mr. Mosselmans, een uitvoerig verslag ontvangen heeft over punten die niet in het verslag opgenomen werden.

De voorzitter maakt er Mr. Mosselmans attent op dat hij afwezig was op deze Algemene Vergadering en dat deze opmerkingen, die daarenboven te laat zijn, zullen besproken worden bij punt 5 en 6 van de dagorde.

Daarna neemt Mr. Debauche het woord, met de bedoeling het waarom uit te leggen van de telefoons in de liften ondanks de negatieve stemming van de Algemene Vergadering van 1999.

Het was nodig voor de veiligheid in de liften.

We hadden de keuze tussen een krachtiger alarmbel, ondanks alles nog niet afdoende of het plaatsen van telefoons in de liften. Deze laatste oplossing te duur bevonden, werd er vanzelfsprekend voor de eerste oplossing gekozen.

Dit was het besluit van de laatste Algemene Vergadering.

Het is toen dat Mr. Debauche voorgesteld heeft om het werk uit te voeren. Hij heeft twee telefoontoestellen, het kastje en de kabel geleverd en vroeg enkel de hulp van een techniker van Thyssen voor de aansluitingen in de liftkokers.

Er is geen abonnement met Belgacom, en de telefoons kunnen enkel de 24u/24 dienst oproepen.

De syndicus en de Raad van Beheer hebben hun toestemming gegeven en de werken konden aangevat worden. Eind augustus werkte alles tot de tevredenheid van iedereen.

De Raad van Beheer heeft deze beslissing genomen in het belang van de gemeenschap.

De Algemene Vergadering bedankt Mr. Debauche bijna unaniem met een krachtig applaus.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA   | NEEN | ONTH. |
|------|------|-------|
| 5623 | 743  | 256   |

#### 3/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/99-30/09/00 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.

De voorzitter deelt mede dat de syndicus een zeer gedetailleerde afrekening heeft opgesteld. Iedere factuur staat vermeld met datum, intern nummer, de naam van de leverancier, een korte beschrijving van de onkost en het te betalen bedrag.

De jaarrekeningen, in het Frans vertaald voor de franstaligen, worden meegestuurd, alsook de uitleg betreffende het verbruik van de verwarming.

Alle voorschotten en facturen betreffende de herstellingen van het dak, zijn overgezet op een wachtrekening in afwachting van het vervolg van een rechtszaak. Deze kosten bevinden zich niet in de afrekening.

Enkele eigenaars vragen wie van de Raad van Beheer de boekhouding heeft gecontroleerd? De controle werd tot nu toe nog aan niemand in het bijzonder toevertrouwd, ieder deed zijn eigen controle, maar in de toekomst, zullen één of twee leden van de Raad van Beheer aangesteld worden om deze specifieke taak op zich te nemen.

De voorzitter vraagt of er nog opmerkingen zijn betreffende de afrekeningen.

De syndicus vraagt om te stemmen, onder voorbehoud van nazicht van de boekhouding door één of meerdere leden van de Raad van Beheer.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA   | NEEN | ONTH. |
|------|------|-------|
| 5786 | 743  | 93    |

#### 4/ Plaatsen goten tussen terrassen van het gelijkvloers en het gras.

Bij hevige regenval, komen de terrassen van het gelijkvloers onder water. De syndicus heeft bij de firma Vandenberghe Bart een prijsofferte opgevraagd om een afwatering te voorzien.

Op deze offerte staan tevens de aanpassingswerken voor de verluchtungsbuizen in de ondergrondse parking, die werden geplaatst door de Firma Missinne.

De Raad van Beheer en de syndicus zullen aan de Firma Vandenberghe een betere beschrijving van de werken en van het gebruikte materiaal vragen.

De prijs van deze eerste offerte bedraagt 421.044 fr. + BTW.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA   | NEEN | ONTH. |
|------|------|-------|
| 5569 | 624  | 429   |

#### 5/ Toestand procedure herstelling dak

Er werd bij Meester Bailleul aangedrongen om de dichtingswerken onmiddellijk te laten uitvoeren. De opdracht van de deskundige werd dus uitgebreid met deze waterinfiltraties.

Maar de uitgevoerde werken door de aannemer Missinne (het leggen van roofing op enkele gaten) geven opnieuw geen voldoening, want er verschijnen opnieuw vochtvlekken op de gevel.

De voorzitter vraagt om akkoord te stemmen om de firma Missinne te dagvaarden daar een verzoek tot minnelijke schikking niets oplevert.

Met betrekking tot de afwikkeling van de werken wordt er op de vragen van diverse mede-eigenaars een antwoord gegeven door de Raad van Beheer en de syndicus.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

| JA   | NEEN | ONTH. |
|------|------|-------|
| 6057 | 0    | 565   |

#### 6/ Divers

De voorzitter deelde de Heer Mosselmans mede dat er in de toekomst rekening zal gehouden worden met de positieve punten van zijn neergelegde opmerkingen, meer bepaald voor de procedure voor latere belangrijke werken.

A\* Op de Algemene Vergadering werd mede gedeeld dat alle fietsen waarvoor niemand zich gemeld heeft zullen verwijderd worden uit het fietslokaal en vanaf het nieuw slot geplaatst wordt, zullen de eigenaars van de fietsen geen toegang meer hebben behalve door middel van een ondergetekend huurcontract en het betalen van een waarborg (600Bf) om een sleutel te bekomen van de deur van het lokaal.

Als herinnering, zie de nota d.d. 28/07/2000 betreffende het fietslokaal.

B\* De rioolbuizen zullen éénmaal per jaar gereinigd worden.

C\* De syndicus heeft een prijsofferte gevraagd om de branders met stookolie te vervangen door nieuwe branders met gas. Dit punt zal behandeld en besproken worden op een volgende Algemene Vergadering.

D\* De syndicus zal inlichtingen inwinnen bij verschillende firma's betreffende het plaatsen van een ontkalker.

De dagorde uitgeput zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 13u30.

PS In geval een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen de nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.

## **Ass. Des Coprop. Résidence WELLINGTON**

p.a. Albert1 laan 234      Av. H. Consciences 3  
8620 Nieuwpoort      8660 La Panne  
tel. 058/236582      058/412956  
fax 058/230315      058/410210

Madame,  
Monsieur,

Nous vous envoyons ci-joint le rapport de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence Wellington du 11/11/2000.

### **RAPPORT DE L' ASSEMBLEE GENERALE DU 11/11/2000**

|                        |      |                |       |
|------------------------|------|----------------|-------|
| Représentés en nombre: |      |                |       |
| Présents:              | 31   | Absents :      | 29    |
| Procurations:          | 24   | Total représ.: | 55    |
| Tot. Représ.           | 55   | Total:         | 84    |
| En dix millièmes:      |      |                |       |
| Présents:              | 3704 | Absents :      | 3282  |
| Procurations:          | 3014 | Total représ.: | 6718  |
| Tot. Représ.:          | 6718 | Total :        | 10000 |

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

Le président Mr. Devaere, ouvre la séance à 9h40. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale. Le syndic est représenté par Messieurs Wille et Neyt et Madame Dielemans.

Le président présente Mr. Wildemeersch qui expliquera l'étude du béton, et pourquoi une rénovation est nécessaire.

Quelques propriétaires demandent de changer l'ordre des points mis à l'ordre du jour; Le syndic décide de couper court à ces discussions futiles en s'en référant à l'article 14 de l'acte de base, qui mentionne que l'ordre du jour est rédigé par ceux qui convoquent la réunion. Le président poursuit avec les points à l'ordre du jour.

53 LETTRES DE VOTE ONT ETE REMISES POUR UN TOTAL DE 6622 QUOTITES  
2 LETTRES DE VOTE QUI N'ONT PAS ETE REMISES ( 96 QUOTITES) N'ONT PAS ETE PRISES DANS LE DECOMPTE.

### **ORDRE DU JOUR**

#### **1) Explications de la rénovation du béton par Mr Wildemeersch et prise de décision**

Le président donne la parole à Mr. Wildemeersch, celui-ci explique son étude, et le prix présumé 10.652.100 FB ( voir estimation en détails jointe à la présente ).

Les résultats de l'étude peuvent être consultés chez Mm. Dielemans Annie  
Agence Euro-Immo au rez de chaussée de l'immeuble, aux heures d'ouvertures.

Mr. Wildemeersch quitte la réunion, après avoir été remercié par le président pour ses explications.

Après discussions et dialogues entre copropriétaires, une demande d'adaptation du questionnaire est demandée et approuvée. Le président demande de voter sur la question suivante:

La décision de continuer l'étude du béton par M. Ir Widemeersch.

### **RESULTAT DU VOTE**

|      |      |      |
|------|------|------|
| Oui  | Non  | Abst |
| 4575 | 1066 | 981  |

Conclusion : L' étude peut continuer.

Un cahier des charges sera établi et plusieurs entrepreneurs seront contactés pour faire offre de prix.

Cette décision prévoit l'établissement d'un cahier des charges et la demande de plusieurs offres. La présentation et la décision devra se faire lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire. Plusieurs copropriétaires demandent de faire appel à un autre ingénieur.

2) Approbation du procès verbal de l'Assemblée Générale du 13/11/99

Le président demande s'il y a des remarques concernant le procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire précédente.

Il communique qu'il a reçu d'un propriétaire, Mr. Mosselmans, un rapport détaillé, des points qui n'ont pas été insérés dans le rapport.

Le président fait remarquer à Mr. Mosselmans qu'il était absent à cette Assemblée Générale et que ses remarques, arrivées tardivement seront discutées au point 5 & 6 de l'ordre du jour.

Mr. Debauche prend ensuite la parole, afin de rendre compte du pourquoi des téléphones dans les ascenseurs malgré le vote négatif de l'A.G. 1999.

Il était nécessaire de réagir pour la sécurité dans les ascenseurs.

On avait le choix entre une sonnerie d'alarme plus puissante, et malgré tout inefficace, ou alors le placement de téléphones dans les ascenseurs, cette dernière solution ayant été jugée, à juste titre, trop onéreuse, on optait automatiquement pour la première solution.

Telle était la conclusion de la dernière Assemblée Générale.

C'est alors que Mr. Debauche s'est proposé d'effectuer le travail en offrant les téléphones, le boîtier à secrets et le câble ; il ne demandait que l'aide d'un technicien de "Thyssen" pour les raccordements dans les colonnes d'ascenseurs;

Il n'y a pas d'abonnements à " Belgacom ", et les téléphones ne peuvent appeler que le service utile présent 24H/24.

Le syndic et le conseil de gérance ont marqué leur accord, et le travail a pu commencer et fonctionner fin août, à la satisfaction de tous.

Le conseil de gérance a pris cette décision dans l'intérêt de la communauté.

L'assemblée Générale remercie monsieur Debauche presque à l'unanimité par des applaudissements très nourris.

RESULTAT DU VOTE

| OUI  | NON | ABST |
|------|-----|------|
| 5623 | 743 | 256  |

3) Approbation décompte pour la période 1/10/99-30/09/2000 avec acquittement au Conseil de Gérance et du syndic .

Le président communique que le syndic a fait l'analyse très détaillée des frais.

Chaque facture est mentionnée sur le décompte avec date, N°, le fournisseur, une courte description des frais et le montant à payer.

Le bilan traduit en Français sera joint pour les francophones, ainsi que l'explication relative à la consommation de chauffage.

Tous les acomptes et factures concernant la réparation du toit, sont portés sur un compte de garde en attendant la suite d'une procédure. Ces frais ne se trouvent pas dans le décompte.

Quelques propriétaires demandent qui du conseil de gérance, a vérifié la comptabilité?

La vérification n'a été jusqu'à présent confiée à personne en particulier, chacun y allait de son petit contrôle, mais à l'avenir, un ou deux membres seront désignés par le conseil de gérance pour s'occuper de cette tâche spécifique. (Péché de jeunesse d'un nouveau comité de volontaires déjà bien chargés pour leurs débuts).

Le président demande s'il y a encore des remarques concernant les décomptes.

Le syndic demande de voter, sous réserve de la vérification de la comptabilité par un membre du conseil de gérance.

RESULTAT DU VOTE

| OUI  | NON | ABST |
|------|-----|------|
| 5786 | 743 | 93   |

4) Placement des conduits entre les terrasses du rez de chaussée et le gazon.

Par fortes pluies, les terrasses du rez de chaussée sont inondées. Le syndic a demandé à la firme Vandenberghe Bart, une offre de prix pour une décharge d'eau.

Dans cette offre, il a aussi prévu des travaux d'adaptation aux tuyaux d'aérations, placés par la firme Missinne dans le parking au sous-sol.

Le conseil de gérance demande à Vandenberghe une meilleure description des travaux et du matériel employé, et une autre offre de prix sera demandée à la concurrence.

Le prix de ce premier devis est de 421.044 + TVA.

RESULTAT DU VOTE

| OUI  | NON | ABST |
|------|-----|------|
| 5569 | 624 | 93   |

5) Situation procédure réparation toit.

Il avait été demandé à Maître Bailleul (notre avocat), de faire exécuter immédiatement les travaux devant mettre fin définitivement aux infiltrations d'eau.

La mission de l'expert a donc été élargie à cet effet.

Mais les travaux effectués par l'entrepreneur Missinne (placement de roofing sur quelques trous localisés) ne donnent de nouveau pas satisfaction, car des traces d'humidité apparaissent sur la façade.

Le président demande l'accord pour assigner la firme "Missinne" en justice, puisque tous les essais d'arrangement à l'amiable ont échoué.

RESULTA DU VOTE

| OUI  | NON | ABST |
|------|-----|------|
| 6057 | 0   | 565  |

6) Divers

Le président signale à M. Mosselmans qu'il sera à l'avenir tenu compte des points positifs de ses remarques plus précisément pour la procédure des travaux importants ultérieurs.

A\* A l'Assemblée Générale il a été communiqué que tous les vélos pour lesquels personne ne s'est signalé seront irrémédiablement écartés du local à vélos, et dès que la nouvelle serrure sera installée les propriétaires de vélos n'auront plus accès au local que moyennant la signature du contrat de location et du dépôt de la garantie (600 FB) pour l'obtention d'une clé d'entrée du local.  
Pour rappel, voir note du 28/07/2000 concernant le local à vélos.

B\* Les tuyaux d'égouts seront nettoyés une fois l'an.

C\* Le syndic a demandé offre de prix pour le remplacement des chaudières au mazout par des nouvelles au gaz, ce point va être traité et discuté à une prochaine Assemblée Générale.

D\* Le syndic va s'informer auprès de plusieurs firmes en vue de l'installation pour l'immeuble, d'un adoucisseur d'eau (anti-calcaire)

.Le président clôture la réunion à 13h30 après avoir terminé l'ordre du jour.

**N.B.** En cas de contestations sur les traductions demandées, seul le texte en néerlandais sera pris en considération

## **Ass. Des Coprop. Résidence WELLINGTON**

p.a. Albert I laan 234

8620 Nieuwport

tél. 058/236582

fax 058/730315

Av. H. Consciences 3

8660 La Panne

058/412956

058/410710

### **INFO**

Le conseil de gérance s'est réuni le 9/12/2000 pour discuter les décisions prises à l'Assemblée Générale du 11/11/2000, les évaluer et y donner suite.

1. Décision de continuer l'étude du béton.

Un ingénieur indépendant sera recherché et désigné pour faire une étude du béton et établir un cahier des charges.

2. Le Conseil de Gérance a désigné Mme. Ginier et M. Debauche comme Commissaires aux comptes.

3. Vu l'urgence, il a été commandé à la firme Alka ( plus proche de nos souhaits) l'exécution des travaux d'adaptation des bouches d'aérations dans le garage.

4. En ce qui concerne l'évacuation des eaux des terrasses du rez de chaussée, l'architecte, M. Pol Quaegebeur a de nouveau été sollicité pour trouver une solution.

Ass. des Co – Propr. Rés. Wellington  
p.a. Albert I laan 234 H.Consciencelaan 3  
8620 Nieuwpoort 8660 De Panne  
Tel. nr. 058/23 65 82 058/41 29 56  
Fax nr. 058/23 03 15 058/41 02 10

La Panne, 15/12/2000

EURO - IMMO N.V.  
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Madame,  
Monsieur,

Nous vous envoyons ci-joint le rapport de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence Wellington du 11/11/2000.

#### RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 11/11/2000

Représentés en nombre:

|                |    |              |    |
|----------------|----|--------------|----|
| Présents:      | 31 | Absents :    | 29 |
| Procurations : | 24 | Tot.représ.: | 55 |
| Tot. représ. : | 55 | Total :      | 84 |

En dix millièmes:

|                |      |               |       |
|----------------|------|---------------|-------|
| Présent:       | 3704 | Absents :     | 3282  |
| Procurations:  | 3014 | Tot. représ.: | 6718  |
| Tot. représ. : | 6718 | Total :       | 10000 |

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

Le président, Mr. Devaere, ouvre la séance à 9h40. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale. Le syndic est représenté par Messieurs Wille et Neyt et Madame Dieleman.

Le président présente Mr. Wildemeersch qui expliquera l'étude du béton et pourquoi une rénovation est nécessaire.

Quelques propriétaires demandent de changer l'ordre des points mis à l'ordre du jour.. Le syndic décide de couper court à ces discussions futiles en s'en référant à l'article 28 de l'acte de base, qui mentionne que l'ordre du jour est rédigé par ceux qui convoquent la réunion. Le président poursuit avec les points à l'ordre du jour.

53 LETTRES DE VOTE ONT ETE REMISES POUR UN TOTAL DE 6622 QUOTITES.  
DEUX LETTRES DE VOTE QUI N'ONT PAS ETE REMISES (96 QUOTITES) N'ONT PAS ETE PRISES DANS LE DECOMPTE.

## ORDRE DU JOUR

### 1/ Explications de la rénovation du béton par Ir. Wildemeersch et prise de décision.

Le président donne la parole à Mr. Wildemeersch, celui-ci explique son étude, et le prix présumé 10.652.100 FB (voir estimation en détails jointe à la présente).

Les résultats de l'étude peuvent être consultés chez Mme Dieleman Annie, Agence Euro Immo au rez de chaussée de l'immeuble, aux heures d'ouvertures.

Mr. Wildemeersch quitte la réunion, après avoir été remercié par le président pour ses explications.

Après discussions et dialogues entre copropriétaires, une demande d'adaptation du questionnaire est demandée et approuvée.

Le président demande de voter sur la question suivante :

La décision de continuer l'étude du béton par Mr. Ir. Wildemeersch.

## RESULTAT DU VOTE

| OUI  | NON  | ABST |
|------|------|------|
| 4575 | 1066 | 981  |

Conclusion : l'étude peut continuer.

Un cahier des charges sera établi et plusieurs entrepreneurs seront contactés pour faire offre de prix.

Cette décision prévoit l'établissement d'un cahier des charges et la demande de plusieurs offres. La présentation et la décision devra se faire lors d'une Assemblée Générale

Extraordinaire.

Plusieurs copropriétaires demandent de faire appel à un autre ingénieur.

### 2/ Approbation du procès verbal de l'Assemblée Générale du 13/11/99

Le président demande s'il y a des remarques concernant le procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire précédente.

Il communique qu'il a reçu d'un propriétaire, Mr. Mosselmans, un rapport détaillé, des points qui n'ont pas été insérés dans le rapport.

Le président fait remarquer à Mr. Mosselmans qu'il était absent à cette Assemblée Générale et que ses remarques, arrivées tardivement, seront discutées au points 5 & 6 de l'ordre du jour.

Mr. Debauche prend ensuite la parole, afin de rendre compte du pourquoi des téléphones dans les ascenseurs malgré le vote négatif de l' A.G. 1999.

Il était nécessaire de réagir pour la sécurité dans les ascenseurs.

On avait le choix entre une sonnerie d'alarme plus puissante, et malgré tout inefficace, ou alors le placement de téléphones dans les ascenseurs, cette dernière solution ayant été jugée à juste titre trop onéreuse, on optait automatiquement pour la première solution.

Telle était la conclusion de la dernière Assemblée Générale.

C'est alors que Mr. Debauche s'est proposé d'effectuer le travail en offrant les téléphones, le boîtier à secrets et le câble ; il ne demandait que l'aide d'un technicien de "Thyssen" pour les raccordements dans les colonnes d'ascenseurs.

Il n'y a pas d'abonnements à "Belgacom", et les téléphones ne peuvent appeler que le service utile présent 24h/24.

Le syndic et le conseil de gérance ont marqué leur accord, et le travail a pu commencer et fonctionner fin août, à la satisfaction de tous.

Le Conseil de Gérance a pris cette décision dans l'intérêt de la communauté.

L'Assemblée Générale remercie Monsieur Debauche presque à l'unanimité par des applaudissements très nourris.

#### RESULTAT DU VOTE

| OUI  | NON | ABST. |
|------|-----|-------|
| 5623 | 743 | 256   |

#### 3/ Approbation décompte pour la période 1/10/99-30/9/2000 avec acquittement au Conseil de Gérance et au Syndic.

Le président communique que le syndic a fait l'analyse très détaillée des frais. Chaque facture est mentionnée sur le décompte avec date, No, le fournisseur, une courte description des frais et le montant à payer.

Le bilan traduit en Français sera joint pour les francophones, ainsi que l'explication relative à la consommation de chauffage.

Tous les acomptes et factures concernant la réparation du toit, sont portés sur un compte de garde en attendant la suite d'une procédure. Ces frais ne se trouvent pas dans le décompte.

Quelques propriétaires demandent qui du Conseil de Gérance, a vérifié la comptabilité ?

La vérification n'a été jusqu'à présent confiée à personne en particulier, chacun y allait de son petit contrôle, mais à l'avenir, un ou deux membres seront désignés par le Conseil de Gérance pour s'occuper de cette tâche spécifique (Péché de jeunesse d'un nouveau comité de volontaires déjà bien chargés pour leur débuts).

Le président demande s'il y a encore des remarques concernant les décomptes.

Le syndic demande de voter, sous réserve de la vérification de la comptabilité par un membre du conseil de gérance.

#### RESULTAT DU VOTE

| OUI  | NON | ABST. |
|------|-----|-------|
| 5786 | 743 | 93    |

#### 4/ Placement des conduits entre les terrasses du rez de chaussée et le gazon.

Par fortes pluies, les terrasses du rez de chaussée sont inondées. Le syndic a demandé à la firme Vandenberghe Bart, une offre de prix pour une décharge d'eau.

Dans cette offre, il a aussi prévu des travaux d'adaptation aux tuyaux d'aérations, placés par la firme Missinne dans le parking au sous-sol.

Le Conseil de Gérance demande à la firme Vandenberghe une meilleure description des travaux et du matériel employé, et une autre offre de prix sera demandée à la concurrence. Le prix de ce premier devis est de 421.044 fr. + TVA.

#### RESULTAT DU VOTE

| OUI  | NON | ABST. |
|------|-----|-------|
| 5569 | 624 | 429   |

#### 5/ Situation procédure réparation toit.

Il avait été demandé à Maître Bailleul (notre avocat), de faire exécuter immédiatement les travaux devant mettre fin définitivement aux infiltrations d'eau. La mission de l'expert a donc été élargie à cet effet.

Mais les travaux effectués par l'entrepreneur Missinne (placement de roofing sur quelques trous localisés) ne donnent de nouveau pas satisfaction, car des traces d'humidité apparaissent sur la façade.

Le président demande l'accord pour assigner la firme "Missinne" en justice, puisque tous les essais d'arrangement à l'amiable ont échoué.

En rapport au déroulement des travaux, le conseil de gérance et le syndic répondent aux questions posées par différents co-propriétaires.

#### RESULTAT DU VOTE

| OUI  | NON | ABST. |
|------|-----|-------|
| 6057 | 0   | 565   |

#### 6/ Divers

Le président signale à Mr. Mosselmans qu'il sera à l'avenir tenu compte des points positifs de ses remarques, plus précisément pour la procédure des travaux importants ultérieurs.

A\* A l'Assemblée Générale il a été communiqué que tous les vélos pour lesquels personne ne s'est signalé seront irrémédiablement écartés du local à vélos, et dès que la nouvelle serrure sera installée les propriétaires de vélos n'auront plus accès au local que moyennant la signature du contrat de location et du dépôt de la garantie (600FB) pour l'obtention d'une clé d'entrée du local.

Pour rappel, voir note du 28/07/2000 concernant le local à vélos.

B\* Les tuyaux d'égouts seront nettoyés une fois l'an.

C\* Le syndic a demandé offre de prix pour le remplacement des chaudières au mazout par des nouvelles au gaz, ce point va être traité et discuté à une prochaine Assemblée Générale.

D\* Le syndic va s'informer auprès de plusieurs firmes en vue de l'installation pour l'immeuble, d'un adoucisseur d'eau (anti-calcaire).

Le président clôture la réunion à 13h30 après avoir terminé l'ordre du jour.

PS En cas de contestations sur les traductions demandées, seul le texte en néerlandais sera pris en considération.