

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 09/11/2002 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/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 10/11/01.
- 2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/01 - 30/9/02 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.
- 3/ Betonrenovatie : uitleg door Ir. Hermans.
  - a/ uitvoering
  - b/ aanbesteding
- 4/ Collectief vervangen toevoerkransen koud water.
- 5/ Voorstellen geformuleerd door mede-eigenaars.
  - a/ geen vloeren meer in privatieven.
  - b/ vervangen gebroken glas balustrades.
  - c/ vermelden van laattijdige betalingen op het verslag.
  - d/ aanbrengen supplementaire helling voor andersvaliden.
- 6/ Diversen.
  - behandelen insecten.
  - bespreken ontvangen briefwisseling.

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 09/11/02*

*\* 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/ a/*

*3/ b/*

*4/*

*5 a/*

*5 b/*

*5 c/*

*5 d/*

*Datum :*

*Eigenhandig te schrijven  
" Goed voor volmacht "*

*Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington*  
*Association des Co-propriétaires Rés. Wellington*

*Ondergetekende*      *EUROIMMO*  
*Eigenaar van appartement/studio/gar./park./ nr.*  
*Aantal Quotiteiten:*

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 09/11/2002  
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 09/11/2002

<i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>	<i>JA/OUI</i>	<i>NEE/NON</i>	<i>ONTH./ABST.</i>
<i>1/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d 10/11/01. 1/ Approbation du rapport de l'assemblée générale d.d. 10/11/01.</i>			
<i>2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/01 - 30/09/02 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus. 2/ Approbation du décompte période 1/10/01 - 30/09/02 avec décharge au conseil d'administration et au syndic.</i>			
<i>3a/ Betonrenovatie : uitleg door Ir. Hermans : uitvoering. 3a/ Rénovation du béton : explication par Ir. Hermans : exécution.</i>			
<i>3b/ Aanbesteding. 3b/ Adjudication.</i>			
<i>4/ Collectief vervangen toevoerkransen koud water. 4/ Remplacement collectif des vannes d'eau froide.</i>			
<i>5a/ geen vloeren meer in de privatieven op de verdiepingen. 5a/ plus de carrelages dans les privatifs aux étages.</i>			
<i>5b/ vervangen gebroken glas in balustrades. 5b/ remplacement des vitres cassées aux balustrades.</i>			
<i>5c/ vermelden van laattijdige betalingen op het verslag. 5c/ mentionner sur le rapport tous les retards de paiement.</i>			
<i>5d/ aanbrengen supplementaire helling voor andersvaliden. 5d/ aménagement d'une rampe d'accès supplémentaire pour handicapés.</i>			

*EURO - IMMO N.V.*

*ALBERT I LAAN 234*

*8620 NIEUWPOORT*

*Cher ,*

*Nous vous invitons à l' Assemblée Générale de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 09/11/2002 à 09H30*

*dans la salle "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 à 8630 Veurne.*

*Les co-propriétaires 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 :***

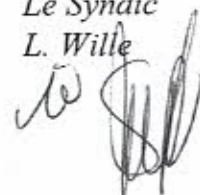
- 1/ Approbation du rapport de l' assemblée générale d.d. 10/11/01.*
- 2/ Approbation du décompte de la période 1/10/01 - 30/09/02 avec décharge au Conseil d' administration et au syndic.*
- 3/ Rénovation du béton : explication de l' étude du beton par Ir. Hermans M.  
a/ exécution.  
b/ adjudication.*
- 4/ Remplacement collectif des vannes d' eau froide.*
- 5/ Propositions formulés par des co-propriétaires.  
a/plus de carrelages dans les privatifs aux étages.  
b/remplacement des vitres cassées aux balustrades.  
c/mentionner sur le rapport tous les retards de paiement.  
d/aménagement d' une rampe d' accès supplémentaire pour handicapés*
- 6/ Divers.  
- traitement insectes.  
- lettres reçues : pourparlers.*

*Les co-propriétaires qui ne pourraient pas assister à l' assemblée générale sont priés de remettre leur procuration, soit à un co-propriétaire qui s' y rendra, soit à un membre du Conseil d' Administration ( éventuellement par la poste 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 09/11/02*

*\* 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/ a/*

*3/ b/*

*4/*

*5 a/*

*5 b/*

*5 c/*

*5 d/*

*Date :*

*Compléter à la main  
" Bon pour procuration "*

*Signature*

*Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington*  
*Association des Co-propriétaires Rés. Wellington*

*Ondergetekende*      *EUROIMMO2*  
*Eigenaar van appartement/studio/gar./park./ nr.*  
*Aantal quotiteiten:*

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 09/11/2002  
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 09/11/2002

<i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>	<i>JA/OUI</i>	<i>NEE/NON</i>	<i>ONTH./ABST.</i>
<i>1/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d 10/11/01. 1/ Approbation du rapport de l'assemblée générale d.d. 10/11/01.</i>			
<i>2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/01 - 30/09/02 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus. 2/ Approbation du décompte période 1/10/01 - 30/09/02 avec décharge au conseil d'administration et au syndic.</i>			
<i>3a/ Betonrenovatie : uitleg door Ir. Hermans : uitvoering. 3a/ Rénovation du béton : explication par Ir. Hermans : exécution.</i>			
<i>3b/ Aanbesteding. 3b/ Adjudication.</i>			
<i>4/ Collectief vervangen toevoerkransen koud water. 4/ Remplacement collectif des vannes d' eau froide.</i>			
<i>5a/ geen vloeren meer in de privatieven op de verdiepingen. 5a/ plus de carrelages dans les privatifs aux étages.</i>			
<i>5b/ vervangen gebroken glas in balustrades. 5b/ remplacement des vitres cassées aux balustrades.</i>			
<i>5c/ vermelden van laattijdige betalingen op het verslag. 5c/ mentionner sur le rapport tous les retards de paiement.</i>			
<i>5d/ aanbrengen supplementaire helling voor andersvaliden. 5d/ aménagement d' une rampe d' accès supplémentaire pour handicapés.</i>			



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

Nieuwpoort, 09/12/2002

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 9 novembre 2002.

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 9/11/2002.

Représentés en nombre :

Présents :	27	Absents :	32
Procurations :	25	Tot. représ.:	52
	----		----
Tot. Représ.	52	Total :	84

En dix millièmes :

Présents :	3.095	Absents :	3.816
Procurations :	3.089	Tot. représ.:	6.184
	-----		-----
Tot. Représ. :	6.184	Total :	10.000

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

Le président, Mr. Devaere, ouvre la séance à 9h45. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale. Le syndic est représenté par Mr. Neyt et Mme Dieleman.

Le président demande à ce que l'assemblée générale se déroule dans la sérénité. Les sujets divers doivent être traités brièvement et correctement. On ne tiendra plus de longues discussions stériles. Chaque propriétaire a reçu un bulletin de vote qu'il doit remplir après chaque point.

Mr. Devaere communique que Mr. Hermans Ing. Arch. a été invité pour 10h30 afin d'expliquer les offres reçues pour la rénovation du béton (point 3 de l'ordre du jour). Le président continue immédiatement avec les points à l'ordre du jour.

52 BULLETINS DE VOTE ONT ETE REMIS POUR UN TOTAL DE 6.184 QUOTITES.

ORDRE DU JOUR

1/ Approbation rapport de l'Assemblée Générale du 10/11/2001.

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

Après quoi on passe au vote pour l'approbation du rapport.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
6.109	0	75	0

2/ Approbation du décompte de la période 1/10/2001-30/09/02 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.

Le président communique que les propriétaires ont reçu un décompte très détaillé pour la période 01/10/2001-30/09/2002.

Sur le décompte, à côté de la date, le no interne de la facture, le fournisseur, une courte description des frais, le montant en euro et le montant du décompte précédent sont mentionnées.

Les frais ont augmenté de 6.275,11Euro par rapport à l'exercice précédent.

Le total des frais personnels est resté à peu près égal. Les frais normaux d'entretien ont augmenté de 6.185,97Euro et ceci est dû à une dépense supplémentaire pour l'entretien de l'installation sanitaire (fuite vase d'expansion, entretien égouts) et l'installation d'un adoucisseur (7.301,40Euro) décidé à l'assemblée générale du 10/11/2001.

Tous les autres frais sont restés pareils à une augmentation de l'index près.

Les frais de chauffage ont augmenté sensiblement. Une redevance fixe, porté en compte par la compagnie du gaz, a été calculée dans le prix à l'heure. Le président signale qu'il va prendre contact personnellement avec la compagnie du gaz afin de discuter sur le bien fondé du montant de cette redevance fixe. En fonction de la réponse de la compagnie gazière, nous examinerons une réadaptation du décompte (les plus op trop peu perçus seront remboursés ou réclamés dans la prochaine demande de provision).

Le nombre d'heures de chauffage a augmenté légèrement.

La période de garantie de l'installation de chauffage a été prolongée par l'installateur, ceci en dédommagement pour les problèmes occasionnés par les chaudières. La température interne des chaudières a été ramenée de 72°, sera diminuée à 60° et un régime de nuit a été programmé entre 23h et 6h.

Les frais de réparation du toit ont été réalisés dans le budget planifié. Il y a un boni de 307,24Euro qui sera porté en réserve.

Le syndic a dû demander un acompte supplémentaire dans le cours de l'exercice et ceci pour les raisons suivantes :

- le placement d'un adoucisseur d'eau et l'achat du sel.
- les acomptes trimestriels demandés par la compagnie du gaz.
- quelques propriétaires qui ne payent pas leurs frais en temps voulu.
- les provisions ne couvrent plus les frais d'une année complète.

Mme Gignez a vérifié la comptabilité dans sa totalité et en profondeur.

Tous les factures et extraits de banque ont été contrôlés et approuvés. Aucune irrégularité n'a été constatée.

Le président demande s'il y a des remarques concernant la comptabilité, les bilans ou les décomptes.

On passe au vote pour l'approbation du décompte 01/10/2001-30/09/2002 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5.185	650	349	0

3/ L'étude du béton : explications par M. Hermans

A l'assemblée générale précédente on a demandé à Mr. Hermans de faire des appels d'offres de prix détaillées et de faire un planning en vue de l'exécution des travaux.

Mr. Hermans a réuni les offres de prix dans un tableau de comparaison.

Le président donne la parole à Mr. Hermans, qui explique son tableau. Ces offres comprennent les travaux d'architecture civile pour la réparation de toute surfaces extérieures en béton des éléments portant du bâtiment (colonnes et poutres) à tous les niveaux.

Les offres de prix varient entres 113.908Euro et 67.310Euro échafaudages compris.

Le planning proposé est le suivant :

- début des travaux : placement des échafaudages : 01/03-15/03/2003

- phase 1 : 15/03-15/04/2003

- pas de travaux pendant les vacances de Pâques : 05/04-20/04/2003

- phase 2 : 21/04-15/05/2003

- enlèvement de l'échafaudage et réception des travaux : 15/05-31/05/2003

Ce planning est susceptible à des changements suivant le temps et des éléments imprévus. Les travaux seront supervisés par Mr. Hermans Ing. Arch.

Pendant cette période, la tranquillité dans les appartements sera perturbée par les échafaudages, les bâches de protection, le bruit et la saleté etc.

Après de longues discussions et explications, le président demande de voter le point 3a : l'assemblée générale est-elle d'accord pour faire exécuter les travaux ?

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5632	452	100	103

Le président communique que Mr. Hermans considère que les firmes Vandaele et Rebeton sont les mieux représentatives au point de vue du rapport qualité prix.

Après discussions, la firme Vandaele est proposée pour l'exécution des travaux sous l'entière responsabilité de Mr. Hermans qui l'accepte.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5.163	512	416	93

4/ Remplacement collectif des vannes d'eau froide

Mr. Debauche a constaté que plusieurs vanne d'eau froide des privatifs sont bloquées, il signale que la situation n'est pas urgente, et qu'un minimum d'entretien pourrait prolonger leur utilisation. Il propose de reporter le remplacement de ces vannes, vue qu'il y a d'autres priorités à supporter.

Le président signale que le prix par vanne installée est de 45Euro excl. 6%TVA.

La question est la suivante : "les vannes seront elles remplacées ?".

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
449	5236	296	203

5/ Propositions formulées par des copropriétaires

5a : Plus de carrelage dans les privatifs aux étages.

Le président communique que plusieurs propriétaires se plaignent du bruit occasionné par le carrelage. Il est demandé explicitement aux propriétaires qui ont du carrelage de limiter le bruit au minimum par respect pour l'occupant de l'étage inférieur. Le président demande de voter ce qui suit :

Peut-on dans le futur, encore mettre du carrelage dans les privatifs aux étages ?

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	NON VOTE
1.595	4.333	256	0

Le remplacement du tapis plein par du carrelage aux étages n'est plus admis.

5b : Remplacement des vitres cassées aux balustrades.

Le président communique que, après les travaux de rénovation du béton, toutes les vitres cassées constatées à l'état des lieux avant commencement des travaux, seront remplacées afin d'éviter de graves mises en cause en cas d'accident.

Mr. Debauche demande à ce que chaque propriétaire vérifie si les vitres des balustrades sont bien fixées dans leur encoche et sans jeu, et si ce n'est pas le cas, d'y apporter ou d'y faire apporter un filet de silicone ce qui éviterait les frais exorbitants dus à la réfection des balustrades. Les frais de remplacement des vitres cassées ou fêlées seront à charge de la communauté et figureront dans le prochain décompte.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5.417	255	512	0

5c Mentionner sur le rapport tous les retards de paiement.

Le président signale que l'on a déjà mentionné les retard de paiement pendant le compte rendu de la comptabilité. Après discussions certains propriétaires proposent de mentionner les noms et les chiffres et dates dans le rapport de l'assemblée générale.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5236	373	575	0

Les propriétaires suivants n'avaient pas encore payé leur(s) compte(s) avant la réunion : Mosselmans, Lejeune, Thielemans et S.A. Properties.

Les propriétaires qui n'auront pas payé leur dû dans les délais prévus se verront mentionnés avec leur dû et les dates dans le rapport annuel.

*Le président n'accepte aucune discussion à ce sujet vu que dans un cas spécifique il y a une procédure juridique. Mr. Mosselmans souhaite réagir mais le président s'y oppose pour la raison précitée.*

*5d. Aménagement d'une rampe d'accès supplémentaire pour handicapés.*

*Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Mr. Humier.*

*La question a été posée à la location de son studio à une personne handicapée ne sachant se déplacer qu'en chaise roulante.*

*Après discussions le président demande de voter :*

*Doit-on ajouter une rampe supplémentaire?*

*RESULTAT DU VOTE*

*OUI*

*NON*

*ABST.*

*PAS VOTE*

*793*

*4716*

*675*

*0*

*6 Divers*

*Le traitement des insectes.*

*Au rez-de-chaussée, autour et dans le bâtiment, et dans les sous-sol, il y a des cloportes*

*La firme Verbeke nous a fait une offre de prix pour éliminer cette vermine.*

*L'offre est de 340Euro excl. TVA.*

*Le président remercie les propriétaires présents pour leur collaboration positive et lève la séance à 12h30.*