

02/12/2017

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen
Vereniging van Mede Eigenaars ACAPULCO, meeuwenlaan 5 te westende

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**
 die plaats had op **zondag 19/11/2017 van 10h00 tot 12h00**
 op locatie **resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende**

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		27132,00	49
waren vertegenwoordigd		8583,00	12
waren afwezig		9748,00	26
totaal		45463,00	87

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Beatrice Ballon
 Stemopnemer : Dhr Jan Dhaeze en Dhr Marnix Seeuws
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 20/11/2016

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
 Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 66 en 67 (1/10/16-30/9/17) werden nagezien door de heren Jean-Michel Werotte en Marnix Seeuws.
 De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
 Rekeningcommissaris blijven Seeuws (0202) en Werotte (0404).

5. TV distributie, aanpassing bekabeling

Het TV signaal wordt over de appartementen verdeeld via een rijgnet.
 Het signaal start vanaf boven en wordt van daar per kolom naar elk appartement gebracht via één lijn van het ene naar het volgende appartement.
 Dit systeem is achterhaald en wordt binnenkort gebannen.
 Ook het collectieve abonnementsstelsel wordt binnenkort afgeschaft.

De raad zal zowel met Telenet als met Proximus overleggen teneinde de voor het gebouw beste oplossing te vinden.
 Verdere informatie volgt op de jaarvergadering van 2018.

6. Water in de kelders niveau -2

De werken om het strand te verhogen (opsprengen van zand) in april 2017 had tot gevolg dat er zo'n 10 cm water stond in de kelders -2. Dergelijke werken passen in het kader van bescherming van de kust en zijn zeer zeldzaam. De syndicus zal alert blijven en gepaste maatregelen nemen als het strand in de toekomst nog eens verhoogd zou worden.

7. Basisakte vernieuwing

De prekadastratie is in orde, de nieuwe keldertjes zijn bij het kadaster bekend. Verlijding van de nieuwe basisakte kan nu snel gaan. De syndicus zal de notaris blijven vragen dit dossier af te werken.

8. Vuilnislokaal verhuis naar waterlokaal

* De waterverzachter is verhuisd naar het stooklokaal en onthardt intussen enkel het warm water. Naar verluidt was dit voor een aantal eigenaars een ongewenste situatie. De syndicus vraagt bij stemming het standpunt van elke aanwezige. Het resultaat is :

- 34 eigenaars (18.513 aandelen) stemmen voor het ontharden van koud- én warm water.
- 26 eigenaars (13.413 aandelen) stemmen voor het ontharden van enkel het warm water.
- 1 eigenaar (789 aandelen) onthoudt zich.

Vermits meer dan de helft volledige ontharding verkiest zal de syndicus de toestand dan ook herstellen.

* De verdere aanpassing (vervanging van de drukverhogingsgroep en aanpassing van de toegang) zal zo snel als mogelijk worden uitgevoerd.

9. Geven van een bestemming aan het voormalige vuilnislokaal

Het toekennen van een nieuwe bestemming voor de beschikbaar gekomen ruimte wordt door de raad in beraad gehouden.

10. Betonrot aan de achtergevel

De raad zal dit onderwerp opnieuw bestuderen teneinde volgend jaar een voorstel te formuleren.

11. Procedure vanwege Marc Vanhove

Marc Vanhove is de zoon van de bouwheer die res Acapulco heeft gebouwd. Hij verzocht destijds de bouwheer van res Beaufort tot betaling van een muurovername. Deze weigerde en het kwam tot een rechtzaak die hij uiteindelijk verloor. Nu is hij zinnens om VME Acapulco te dagvaarden tot betaling van die muurovername. Advokaat Dawyndt is gelast met de verdediging van het gebouw.

De zaak is behandeld voor de vrederechter van Oostende op 16 november 2017 ! Een vonnis wordt verwacht in december.

12. Dak, isoleren en vernieuwen

De eigenaars van de dakappartementen zijn allen bereid om het dak te vergroten zodat zij de schuine ramen recht kunnen zetten en daartoe de kosten ten laste te nemen.

Isolatie van het dak en vernieuwen van de waterdichtheid volgt dan. Kosten ten laste van het reservefonds.

De verdere uitwerking is toevertrouwd aan studie bureau Buro Nova uit Oostende.

13. Procedure vs Martens en Alural

Op 21/10/2016 vonniste het Hof van Beroep te Gent. Het sprak Martens Constructies vrij maar veroordeelde Alural tot betalen van een schadevergoeding van 165.000 Euro.

Alural betaalde 165.000 Euro op 19/1/2017.

Vergadering is akkoord dat het bedrag aan het reservefonds wordt toegevoegd. Deze gelden zijn (enkel) bestemd voor toekomstige gevelwerken.

14. Degraderende gevel, vooral kant zee

De toestand van de voorgevel verslechtert snel. Oplossingen worden gezocht.

Intussen worden ook al hier en daar problemen met de gevel kant straat gemeld.

15. Diversen, voorstellen van eigenaars en huurders

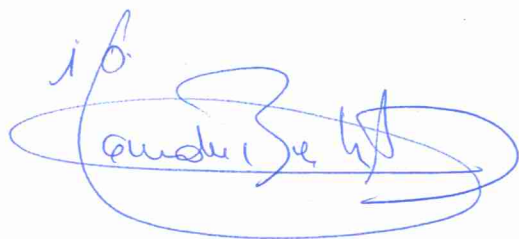
- * De inkom mag wat verfraaid worden.
- * Enkele tegels van de vloer voor de eerste inkomdeur steken omhoog.
- * Rookmelders plaatsen op de paliers

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 02/01/2018

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 19/03/2018

voor de syndicus, Frank Rouseré

FR


02/12/2017

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires ACAPULCO, meeuwenlaan 5 à westende

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
dimanche 19/11/2017 de 10h00 à 12h00
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	27132.00	49
	représenté par procuration	8583.00	12
	absent	9748.00	26
	total	45463.00	87

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : Mme Beatrice Ballon
Comptage de voix : M. Jan Dhaeze en M. Marnix Seeuws
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 20/11/2016

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.
Toutes les décisions ont été exécutées.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 66 et 67 (1/10/16-30/9/17) ont été vérifiés par messieurs Jean-Michel Werotte et Marnix Seeuws.
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Commissaire aux comptes reste M. Seeuws (0202) et Werotte (0404).

5. TV distributée, adaptation du câblage

Le signal TV est distribué sur les appartements par le câble.
Le signal commence par le haut et ensuite par colonne d'un appartement à l'autre.
Ce système est dépassé et arrêtera bientôt.
Le système d'abonnement collectif sera également arrêter prochainement.

Le conseil négociera avec Telenet et avec Proximus afin de trouver la solution la plus idéale pour le bâtiment. Plus d'information à l'assemblée de 2018.

6. Infiltrations d'eau dans les caves au niveau -2

Les travaux pour augmenter le niveau de la plage en avril 2017 ont eu comme résultat 10 cm de l'eau dans la cave -2. Ces travaux sont plutôt rare. Le syndic veillera et prendra des mesures adéquates si dans le futur des travaux pareils seraient exécutés.

7. Acte de base

La précadastration est en ordre, les nouvelles caves sont connues au cadastre.
L'acte peut passé maintenant très vite.
Le syndic continuera demander le notaire de passer à la clôture de ce dossier.

8. Locaux ordures - déplacement à la locale d'eau

* L'adoucisseur d'eau est déménagé vers la chaufferie. Il adouci seulement l'eau chaude. Il parait entretemps que plusieurs propriétaires déplorent cette situation. Le syndic demande par vote l'avis de chacun. Le resultat du vote est :

- 34 propriétaires (18.513 parts) votent pour adoucir l'eau froide et l'eau chaude.
- 26 propriétaires (13.413 parts) votent pour adoucir l'eau chaude uniquement.
- 1 propriétaire (789 parts) s'abstient.

Puisque plus que la moitié préfère adoucir l'eau entier, le syndic remettre la situation originale.

* Les autres travaux d'adaptation (modification du groupe hydrophore, l'accès au local) seront fait aussi vite que possible.

9. Donner une autre destination au locaux d'ordures

Une nouvelle destination pour l'espace libérée sera pris en considération par le comité.

10. Pourriture du béton à la façade arrière

Le conseil étudiera ce dossier afin de présenter une proposition l'année prochaine.

11. Procédure de la part de Marc Vanhove

Marc Vanhove est le fils du promoteur de la rés Acapulco. Il demandait à l'époque au promoteur du bâtiment Beaufort un montant pour la reprise du mur mittoyen. Il refusait et l'affaire passait devant le tribunal. M. Vanhove a perdu ce procès.

M. Vanhove a toutefois l'intention de poursuivre l'association des propriétaires de la res Acapulco.

Maitre Dawyndt est chargé de la défense.

Le 16 novembre 2017, l'affaire est passe devant le juge de paix à Ostende. Le verdict est attendu en décembre.

12. Toit, renovation et isolation

Les propriétaires des penthouses sont tous d'accord d'agrandir (un peu) la toiture afin de pouvoir mettre droit les chassis de fenêtres et d'en prendre en charge les frais.

L'isolation et le renouvellement de la toiture suit et sera pris à charge du fonds de réserve.

Le développement de ce travail est confié à Buro Nova de Oostende.

13. Procédure envers Martens Constructie et Alural

Le 21/10/2016 jugeait le tribunal d'appel de Gand. Le verdict a libéré Martens Construction mais a condamné Alural à payer une montant de €165.000.

Alural payait 165.000 Euro le 19/1/2017.

L'assemblée est d'accord que ce montant est ajouté au fonds de réserve. Cette somme ne pourra servir que pour des travaux futur de façade.

14. Dégradation de façade, coté mer

L'état de la façade en front de mer dégrade assez vite. On cherche des solutions.

Entretemps, des problèmes avec la façade coté rue sont rapportés.

15. Divers, propositions des propriétaires et locataires

- * Le hall d'entrée est à rafraichir.
- * Quelques carreaux dans le carrelage devant la porte d'entrée poussent vers le haut.
- * Prévoir des détecteurs de fumée sur chaque palier.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 02/01/2018 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 19/03/2018 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

