

01/07/2021

Association des Copropriétaires GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan à
vous invite à **une assemblée générale de propriétaires**
qui aura lieu le **zaterdag 17/07/2021 à 14h00 (fin prévue 16h00)**
à l'endroit **feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende**

ordre du jour

1. Composition du bureau

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

3. Rapport de assemblé du 18/07/2020

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décomptes 10 et 11, sur la période 1/1/20 - 31/12/20.
Explication éventuel par le syndic.
Contrôle des comptes.
Approbation et décharge.
Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.
En cas ou il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin q'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Renouvellement du mandat du conseil de copropriété.
Le conseil de copropriété se compose actuellement de Daniel Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C0201) et de Thierry Van Damme (F 0502). Le conseil est complété par Serge Mulkers (G 0508), commissaire aux comptes et Jan Bruyneel (C 0602 en F 0502), qui, avec les membres du conseil forment le comité technique.

6. Prolongation du mandat du syndic

Renouvellement du mandat.
Détermination de la nouvelle durée (max. 3 ans).

7. Attestation CPE pour les parties communes

À partir de 2022, pour chaque immeuble à appartements, il faut un certificat de performance énergétique pour les parties communes. Le CPE indique à quel point les parties communes sont économes en énergie. Il comprend aussi des recommandations afin d'améliorer la performance énergétique. L'information du CPE pour les parties communes sera à l'avenir également utilisée lors de la vente ou de la location d'appartements. Prix : € 605,00 (T.V.A. comprise).

8. Règlement d'ordre intérieur (ROI)

Il y a-t-il des adaptations éventuelles ou ajouts au ROI?

9. Travaux des façade et des toitures: principe de répartition des frais

Art. 11 de l'acte de base dit que les toitures, les corniches et les égouts font partie des parties communes.

Art. 12 divise les terrasses, balustrades, garde-corps, fenêtres et volets en parties privatives.

Art. 8.6 précise qu'en reconstruisant les cinquième et sixième étages, des "terrasses" sont créées, dont l'usage est lié à l'appartement adjacent au moyen d'une servitude. En outre, il est précisé que « les frais d'entretien et de réparation » de ces terrasses sont à la charge de la collectivité au même titre que les frais des autres toitures.

La section 4 décrit ensuite comment les coûts communs devraient être répartis.

En règle générale, les coûts communs sont répartis entre toutes les entités en fonction de leurs parts.

Il existe quelques exceptions à cette règle:

* La peinture à l'extérieur des fenêtres, des volets, des balustrades et des murs sont des coût communs.

* Les garages ne sont pas impliqués dans les frais, à l'exception des fondations, murs porteurs et toitures.

"La lettre du texte ou l'esprit du texte":

Dans les années 1960, les terrasses sur toitures formaient une seule entité avec les toitures elles-mêmes. Par conséquent, ces terrasses étaient considérées comme le toit. Les constructions plus récentes ainsi que les rénovations de toits-terrasses montrent une division claire: le toit est formé par son étanchéité et la terrasse est généralement un carrelage continu qui repose sur des supports qui à leur tour reposent sur le toit.

Essentiellement, cela signifie que l'étanchéité du toit de (sous) ces terrasses est une partie commune et donc une partie des coûts communs.

De tout cela, nous pouvons conclure ce qui suit :

Les terrasses des cinquième et sixième étages sont privatives.

Ils sont situés sur les toits au-dessus des quatrième et cinquième étages respectivement, et ces toits, ainsi que leurs pentes, sont communs.

Bien que le toit soit collectif, la terrasse située sur celui-ci est une partie privative avec un droit de jouissance exclusif et privé.

Si ces principes sont appliqués à la répartition des coûts, alors:

* Les travaux sur les toitures sont-ils communs à toutes les entités.

* L'enlèvement et le remplacement des terrasses pour rendre ces travaux possibles sont des frais à la charge de toutes les entités.

* L'enlèvement des balustrades et des cloisons ainsi que leur remplacement sont des frais à la charge de toutes les entités.

Si le remplacement n'est pas possible en raison de l'âge et de l'usure ou de la législation, le coût du renouvellement est un coût privé.

* L'abaissement des murs de façade est lié aux toitures et est donc un coût pour toutes les entités.

* Les travaux d'isolation, de peinture, de démolition éventuelle et de maçonnerie des façades des cinquième et sixième étages est un coût supporté par toutes les entités à l'exception des garages.

Le syndic demande à l'assemblée d'accepter ce principe afin que la base de répartition des frais futurs soit établie sans ambiguïté.

10. Etanchéité et isolation des terrasses en toiture des 5 et 6èmes étages

L'année dernière l'assemblée générale (AG) a décidé de demander un second avis à un autre bureau d'études qu'ABG concernant la rénovation des terrasses en toiture (étanchéité et placement de l'isolation toiture obligatoire).

Le syndic et le comité technique (CT) ont consulté le bureau d'architectes Vyvey & Partners, qui a fourni un rapport concernant la situation actuelle sans avoir pris connaissance de la proposition d'ABG. Vyvey a également proposé quelques options de rénovation, le tout lié à une estimation approximative. Avec le mandat obtenu lors de l'AG précédente, le CT a décidé de poursuivre ce projet en collaboration avec Vyvey plutôt qu'ABG.

Tous les rapports et estimations de coûts sont disponibles sur www.laplage.be/syndic/gfc

Option 1 : travaux de toiture avec la démolition jusqu'à la chape de béton des constructions des terrasses, pose de panneaux d'isolation avec inclinaison, étanchéité du toit et finition avec dalles de céramique.

Etant donné le problème de raccord avec les murs montants, une barrière d'étanchéité est prévue dans cette option.

Option 2 : après les travaux de démolition (selon l'option 1), pose de panneaux de distribution de pression et d'une membrane d'étanchéité liquide type PMMA. La finition de l'option 2 suit l'inclinaison de la pente (1,67 %). Les surfaces

praticables des terrasses présentent donc une légère inclinaison.

Pour l'option 1 et 2, une option supplémentaire est proposée pour le nettoyage et la peinture des façades des appartements en toiture (selon les prix du tableau).

Option 3 : Combinaison de travaux de toiture par lesquels les façades sont isolées. Veuillez-vous référer au chapitre 3.2 « Aanpalende (gevel)delen » (parties de façade adjacentes) dans le rapport de la visite sur place.

Option 4 : s'appuie sur l'option 3; rénovation des terrasses en toiture des 5 et 6èmes étages comprenant les parties de façade adjacentes et les toits plats côté « intérieur » du bâtiment. Isolation et plâtrage extérieur des parties de façade adjacentes (après enlèvement de la pierre de façade) également prévus. Pour les façades jouxtant les toits plats côté « intérieur » du bâtiment, l'élimination des panneaux d'amiante est prévue ainsi que l'isolation et la pose de nouvelles ardoises.

Le comité technique, Vyvey et le syndic sont d'avis que l'option 4 est la plus durable et donc la meilleure.

L'architecte Paul Hermans (du bureau Vyvey) sera présent à l'AG afin d'apporter des explications concernant le projet.

À décider :

- Choix de l'option 1, 2, 3 ou 4
- Définir la répartition des coûts (privés/communs) - (point 9.)
- Renouvellement du mandat du CT
- Augmentation du montant périodique pour le fonds de réserve (FR) et le financement du projet?

11. Contrôle de la municipalité de Middelkerke et des pompiers

- Eclairage de secours : voir les offres ML projects (www.laplage.be/syndic/gfc)
- Signalisation de secours : installée par la firme ACS
- Détecteurs de fumée : installés par la firme ACS
- Portes coupe-feu : le service des pompiers de Middelkerke exige que chaque porte qui donnant sur une sortie de secours (le couloir/escalier) doit être du type coupe-feu (RF30).

12. Escalier de secours

Chaque appartement doit être pourvu de minimum deux issues de secours. La première est via le couloir et l'escalier, la deuxième par la fenêtre côté rue (accessible par les camions de pompiers). Pour les appartements n'ayant pas d'accès côté rue (Galion) une solution doit être trouvée sous la forme d'un escalier de secours.

La firme JOMY (jomy.be) avait proposé d'installer des échelles de secours mais cette proposition n'a pas été acceptée par les pompiers. Il faut installer un véritable escalier de secours accessible par tous.

Voir la proposition de JOMY sur www.laplage.be/syndic/gfc - Prix € 101.000,00 (T.V.A. comprise).

13. Frégate - Nouveau moteur de l'ascenseur

Suite aux remarques récurrentes mentionnées sur les certificats périodiques de contrôle de l'installation, mentionnant une fuite d'huile au moteur, la firme Cosmolift a soumis une offre pour le remplacement du moteur pour 9.699 € (T.V.A. comprise). Les propriétaires de la résidence Frégate ont décidé lors de la précédente AG de retenir la proposition. Cosmolift a réagi comme suit par rapport à l'offre signée: « Le type de machine qui vous a été proposé par notre ancien collègue n'est plus commandé ni placé par nos soins. Nous sommes passés à un modèle plus qualitatif et plus durable. Vous comprendrez bien sûr que les nouveaux modèles que nous achetons et plaçons sont plus chers que les vieux modèles antérieurs?»

Prix du nouveau modèle : 13578 € (T.V.A. comprise) (offre sur www.laplage.be/syndic/gfc)

14. Conduites avec isolation contenant de l'amiante dans les garages

Nous avons eu beaucoup de problèmes dans l'année écoulée avec le chauffage central parce que l'un des deux brûleurs se met toujours en mode sécurité. D'abord après quelques jours, ensuite chaque jour, chaque heure... jusqu'à ce qu'il ne veuille plus démarrer du tout. De ce fait, seule de l'eau tiède est produite parce que l'eau froide de la citerne défectueuse se mélange à l'eau chaude de l'autre citerne.

Débrancher la citerne défectueuse n'est pas une option car il existe un grand risque de fuite.

Weishaupt, le fournisseur des chaudières a été contacté et nous a fait savoir qu'il n'envisageait pas de prévoir une intervention car les chaudières/brûleurs datent de 1986 et les pièces détachées ne sont plus disponibles chez lui.

Une alternative serait de rechercher un autre brûleur à gaz mais ceux-ci ne sont plus courants. De plus, il faudrait qu'il s'adapte parfaitement et qu'il ait la puissance correcte.

Etant donné qu'un renouvellement s'impose, le syndic a demandé une offre pour une nouvelle installation aux firmes suivantes : Lefevre, Sarrazijn, Verbeke, Haegeman, Sanecal et Depreter. À ce jour, seul Depreter a fourni une proposition de prix : 74.000 € (T.V.A. comprise) (offre sur www.laplage.be/syndic/gfc)

15. Propreté des locaux de recyclage

Le matériel d'isolation de certaines conduites de chauffage central contient de l'amiante. Afin de démanteler celles-ci, une firme spécialisée devra être désignée.

16. Propreté des locaux de recyclage

Également cette année, les différents locaux de recyclage ressemblaient régulièrement à des décharges. Des ordures ménagères, des équipements complets, un nombre incalculable de bouteille en verre (presque exclusivement des boissons alcoolisées), des sacs avec des canettes (de bière) à des endroits aléatoires... Nous parlons ici d'un « je m'en foutisme » collectif d'une (petite) partie des utilisateurs des locaux poubelles.

Est-il opportun d'installer des caméras de surveillance afin d'identifier les responsables ?

Voici encore une fois la liste des directives (pourtant évidentes) :

- Les bouteilles en verre ne sont PAS traitées par l'équipe de nettoyage et doivent être portées par chacun dans les bulles à verre des environs
- Le polystyrène n'est pas du carton ni du PMC et doit être considéré comme ordures ménagères. S'il s'agit de grandes quantités vous devez les emmener au parc de recyclage.
- Les gros déchets ménagers doivent être emmenés au parc de recyclage ! Des badges d'accès pour les secondes résidences peuvent être obtenus par le site de la commune de Middelkerke.
- Tous les déchets doivent être triés (PMC, papier/carton, ordures ménagères) et stockés de façon ordonnée. Pas de liquides!

17. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Stijn de Kievith

Conseil de copropriété : Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201) & Thierry Van Damme (G 0108).
Commissaire aux comptes : Serge Mulkers (G0508).

Attention, décision de l'assemblée du 26/3/2016 :

Si une assemblée ne peut pas délibérer valablement à cause du fait que le quorum n'a pas été atteint, le syndic est obligé de passer à l'organisation d'une deuxième assemblée - après une attente d'au moins quinze jours. Le coût administratif d'une telle opération est de 500 Euro.

Les documents pertinents liés à cette réunion sont publiés sur www.laplage.be/syndic/gfc ou peuvent être consultés auprès du gestionnaire immobilier pendant les heures de bureau. L'assemblée décide de partager ce coût entre ces propriétaires qui n'étaient pas présents, ni représentés.